

Decreto 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

28 de agosto de 2018

Plan Básico Autonómico de Galicia, un documento de mínimos que pretende servir de modelo para los 215 municipios gallegos que carecen de Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM), con el objeto de dar seguridad jurídica a las acciones urbanísticas que se emprendan en esos territorios.

Después se redactarán los planes básicos municipales, en colaboración y con la participación de los municipios de menos de 5.000 habitantes que no cuenten con un instrumento de planeamiento. Estos planes que emanarán del básico autonómico contienen una serie de normas para evitar que se produzcan desmanes urbanísticos, así como para gestionar una capacidad de desarrollo residencial básico, pero sin establecer criterios de desarrollo urbano.

De alguna forma, vienen a sustituir a las normas complementarias y subsidiarias aprobadas en 1991, que se quedaron obsoletas, al no incluir todos los cambios que hubo en los últimos años en cuestiones como la protección de la naturaleza y el paisaje.

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, contempla, entre sus objetivos, el de dotar de seguridad jurídica al ordenamiento urbanístico, para lo cual considera imprescindible que todos los ayuntamientos de Galicia dispongan de un instrumento de planeamiento que ordene su término municipal. Sin embargo, sin perjuicio del mantenimiento de los planes generales de ordenación municipal y de sus planes de desarrollo, introduce entre sus figuras de planeamiento urbanístico el Plan básico autonómico y los planes básicos municipales.



Estos instrumentos se enmarcan como una de las novedades de la vigente normativa urbanística autonómica, para dar cumplida respuesta a la necesidad de dotar de una ordenación básica a la totalidad de los ayuntamientos de Galicia en aras de que adquieran plena seguridad jurídica en las acciones sobre el territorio, sin que eso suponga conculcar el principio de autonomía local, expresamente regulado en la Constitución española.

El Plan básico autonómico se formula por la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio al amparo de lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 90 y siguientes del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, y constituye el paso intermedio imprescindible para la elaboración de los planes básicos municipales.

Así, en desarrollo del Plan básico autonómico se redactarán, por la Administración autonómica, los planes básicos municipales, en colaboración y con la participación de los ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes que no cuenten con un instrumento de planeamiento general y tendrán por objeto dotar a dichos ayuntamientos de una ordenación básica que estará vigente hasta que surjan iniciativas o razones determinantes de una mayor complejidad urbanística que aconsejen la formulación de un plan general de ordenación municipal por el respectivo municipio.

De este modo, todos los ayuntamientos gallegos se dotarán de un instrumento urbanístico básico que les permitirá ofrecer una capacidad de acogida residencial y económica que dé respuesta al desarrollo elemental de una cierta actividad urbanística, pero sin establecer criterios de crecimiento urbano.

Por otra parte, hace falta señalar que el precedente inmediato del Plan básico autonómico son las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento provinciales, aprobadas en el año 1991. El tiempo transcurrido desde entonces, con más de veinticinco años, y tres leyes del suelo de Galicia de por medio, con profundos cambios a favor de la conservación efectiva de los espacios no aptos para acoger edificaciones ajenas a su naturaleza; la nueva tecnología cartográfica disponible respecto al conocimiento territorial; y en el cualitativo cambio social desde el punto de vista de la sostenibilidad, sugieren un nuevo marco genérico de la regulación urbanística en la Comunidad Autónoma, capaz de adaptarse a la nueva realidad y de servir de apoyo a todos los ayuntamientos y, concretamente, a aquellos con una escasa complejidad urbanística, pero que puedan desarrollar una planificación básica para satisfacer sus necesidades de ordenación.

De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria séptima del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra, aprobadas según la Orden de 14 de mayo de 1991, mantendrán su vigencia y



seguirán siendo de aplicación hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan básico autonómico.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 49 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 90 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, el Plan básico autonómico es el instrumento de planeamiento urbanístico que tiene por objeto delimitar, en toda la Comunidad Autónoma de Galicia, las afecciones derivadas de la legislación sectorial que inciden sobre el territorio e identificar los asentamientos de población existentes.

A tal efecto, el Plan básico autonómico refleja los ámbitos de afección que, sobre el territorio, establece la normativa sectorial de aplicación, tanto autonómica como estatal. Así, desde la perspectiva de la normativa sectorial, el Plan básico autonómico constituye un documento de referencia en cuanto refleja las afecciones y zonas de protección reguladas por la respectiva normativa sectorial vigente, en un único conjunto de planos sobre la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma.

En todo caso, las afecciones sectoriales que se reflejan en el Plan básico autonómico tienen carácter declarativo, sin eficacia normativa, prevaleciendo, en caso de discrepancia, las disposiciones y afecciones derivadas de la respectiva legislación sectorial, estatal o autonómica, sobre la información reflejada en la cartografía del Plan básico autonómico, por lo que ni clasifica ni categoriza el suelo a los efectos urbanísticos.

Por otra parte, el Plan básico autonómico incorpora las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio aprobados de conformidad con la legislación de ordenación del territorio de Galicia, de manera que resulte clara su incidencia sobre cada zona del ámbito autonómico.

Los cambios derivados de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, así como las modificaciones que se produzcan en las afecciones sobre el territorio, de acuerdo a la respectiva legislación sectorial, en cuanto constituye su normativa reguladora, resultarán directamente vinculantes desde su entrada en vigor.

No obstante y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90.4 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, el Plan básico autonómico deberá actualizarse en función de los cambios derivados de las modificaciones de las afecciones sectoriales y de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, por cuanto constituye una pieza viva, radiográfica del suceder normativo que afecta al territorio de la Comunidad Autónoma, al que necesariamente deberán acudir los diversos agentes que actúan sobre el territorio en una permanente revisión del estado de la cuestión, que deberá dotar de transparencia y agilidad las acciones planificadoras futuras.



A tal efecto, su cartografía deberá ser objeto de oportuna actualización mediante la publicación del correspondiente anuncio en el Diario Oficial de Galicia con indicación de los cambios operados y con una periodicidad mínima anual, en atención a la naturaleza de documento dinámico de la que participa el Plan básico autonómico.

En lo que se refiere a los asentamientos de población, el Plan básico autonómico identifica los asentamientos existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia. El plan clasifica los diferentes asentamientos de población de acuerdo con el sistema de asentamientos establecido en las directrices de ordenación del territorio de Galicia, diferenciando los asentamientos del sistema de grandes ciudades, los del sistema urbano intermedio, los nodos para el equilibrio del territorio, los núcleos principales de los restantes ayuntamientos y parroquias rurales y otros asentamientos.

Esta identificación servirá de base para la delimitación y categorización de los núcleos rurales y de los terrenos que sean clasificados como suelo urbano consolidado por los planes básicos municipales. Asimismo, incorpora directamente la identificación de los asentamientos ya delimitados por los instrumentos de planeamiento vigentes.

Finalmente, establece las disposiciones generales sobre los diferentes usos del suelo y de la edificación que resultan de aplicación común a sus ordenanzas tipo particulares, que serán incorporadas en los planes básicos municipales en función de las características propias de cada ayuntamiento y de las clases y categorías de suelo. Asimismo, estas ordenanzas también podrán ser utilizadas de manera orientativa, como base o referencia en la elaboración de los planes generales de ordenación municipal, cuando se considere oportuno.

En lo que se refiere al alcance de las determinaciones del Plan básico autonómico, este instrumento será de aplicación en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal y tendrá carácter complementario del planeamiento municipal en aquellos ayuntamientos que dispongan de él. En virtud de este carácter complementario, las determinaciones del Plan básico autonómico serán de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente. Además, las ordenanzas tipo del plan podrán ser utilizadas como base o referencia en la elaboración de los planes generales de ordenación municipal cuando se considere oportuno.

La formulación y aprobación del Plan básico autonómico se ajustó al procedimiento establecido en los artículos 50 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 102 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Así, en fecha 10 de julio de 2017 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitó el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria al amparo de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de



evaluación ambiental, y en los artículos 46.1.a) y 50.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y, concordantes de su Reglamento, formulándose por el órgano ambiental, mediante Resolución de 16 de octubre de 2017, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas.

La persona titular de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha de 14 de diciembre de 2017, acordó aprobar inicialmente el Plan básico autonómico y someterlo a información pública durante el plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicó en el Diario Oficial de Galicia número 242, de 22 de diciembre de 2017, en los cuatro boletines oficiales de las provincias y en nueve diarios de los de mayor difusión de la Comunidad Autónoma.

La documentación sometida a información pública incluía todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.

En el anuncio señalado anteriormente, se indicaba que durante el referido plazo, cualquier persona podría examinar el documento y presentar ante la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las alegaciones, documentos y justificaciones que se consideraran pertinentes. Asimismo, se facilitó la aportación por vía telemática de alegaciones, poniéndose a disposición de la ciudadanía el documento aprobado inicialmente a través de un enlace en la página web de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Según lo previsto en los artículos 50.3 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 102.3 do Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, se solicitó a todos los ayuntamientos de Galicia informe determinante; se realizaron las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y se solicitaron a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos. Simultáneamente, fueron consultadas las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de redes de servicios para que facilitasen información sobre sus planes de inversión en infraestructuras aprobados, así como planificación estratégica plurianual para su adecuada coordinación con la planificación urbanística.

Una vez finalizado el período de información pública y analizadas todas las alegaciones, consultas e informes sectoriales emitidos, se procedió a la modificación del documento aprobado inicialmente y a la elaboración de la propuesta final del Plan básico autonómico, remitiéndose al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, quien, mediante Anuncio de 2 de julio de 2018, (DOG de 13 de julio de 2018), hizo pública la declaración ambiental estratégica correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan básico autonómico, y que fue publicada en la sede electrónica del órgano ambiental.



Incorporado el contenido de la declaración ambiental estratégica en el Plan básico autonómico, se elaboró el extracto con el contenido señalado en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 199.2 del Reglamento de dicha ley, indicándose las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el ambiente de la aplicación del plan básico.

Finalmente, y con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan básico autonómico se solicitaron sendos informes sectoriales, estatal y autonómico, en materia de costas, al amparo de lo previsto en el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, y en el artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, por el que se regulan las competencias autonómicas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, emitiéndose ambos con carácter favorable.

I. DISPOSICIONES GENERALES**CONSELLERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

DECRETO 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia.

La Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, contempla, entre sus objetivos, el de dotar de seguridad jurídica al ordenamiento urbanístico, para lo cual considera imprescindible que todos los ayuntamientos de Galicia dispongan de un instrumento de planeamiento que ordene su término municipal. Sin embargo, sin perjuicio del mantenimiento de los planes generales de ordenación municipal y de sus planes de desarrollo, introduce entre sus figuras de planeamiento urbanístico el Plan básico autonómico y los planes básicos municipales.

Estos instrumentos se enmarcan como una de las novedades de la vigente normativa urbanística autonómica, para dar cumplida respuesta a la necesidad de dotar de una ordenación básica a la totalidad de los ayuntamientos de Galicia en aras de que adquieran plena seguridad jurídica en las acciones sobre el territorio, sin que eso suponga conculcar el principio de autonomía local, expresamente regulado en la Constitución española.

El Plan básico autonómico se formula por la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio al amparo de lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 90 y siguientes del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, y constituye el paso intermedio imprescindible para la elaboración de los planes básicos municipales.

Así, en desarrollo del Plan básico autonómico se redactarán, por la Administración autonómica, los planes básicos municipales, en colaboración y con la participación de los ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes que no cuenten con un instrumento de planeamiento general y tendrán por objeto dotar a dichos ayuntamientos de una ordenación básica que estará vigente hasta que surjan iniciativas o razones determinantes de una mayor complejidad urbanística que aconsejen la formulación de un plan general de ordenación municipal por el respectivo municipio.

De este modo, todos los ayuntamientos gallegos se dotarán de un instrumento urbanístico básico que les permitirá ofrecer una capacidad de acogida residencial y económica que dé respuesta al desarrollo elemental de una cierta actividad urbanística, pero sin establecer criterios de crecimiento urbano.



Por otra parte, hace falta señalar que el precedente inmediato del Plan básico autonómico son las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento provinciales, aprobadas en el año 1991. El tiempo transcurrido desde entonces, con más de veinticinco años, y tres leyes del suelo de Galicia de por medio, con profundos cambios a favor de la conservación efectiva de los espacios no aptos para acoger edificaciones ajenas a su naturaleza; la nueva tecnología cartográfica disponible respecto al conocimiento territorial; y en el cualitativo cambio social desde el punto de vista de la sostenibilidad, sugieren un nuevo marco genérico de la regulación urbanística en la Comunidad Autónoma, capaz de adaptarse a la nueva realidad y de servir de apoyo a todos los ayuntamientos y, concretamente, a aquellos con una escasa complejidad urbanística, pero que puedan desarrollar una planificación básica para satisfacer sus necesidades de ordenación.

De acuerdo con lo establecido en la disposición transitoria séptima del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra, aprobadas según la Orden de 14 de mayo de 1991, mantendrán su vigencia y seguirán siendo de aplicación hasta el momento de la aprobación definitiva del Plan básico autonómico.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 49 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 90 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, el Plan básico autonómico es el instrumento de planeamiento urbanístico que tiene por objeto delimitar, en toda la Comunidad Autónoma de Galicia, las afecciones derivadas de la legislación sectorial que inciden sobre el territorio e identificar los asentamientos de población existentes.

A tal efecto, el Plan básico autonómico refleja los ámbitos de afección que, sobre el territorio, establece la normativa sectorial de aplicación, tanto autonómica como estatal. Así, desde la perspectiva de la normativa sectorial, el Plan básico autonómico constituye un documento de referencia en cuanto refleja las afecciones y zonas de protección reguladas por la respectiva normativa sectorial vigente, en un único conjunto de planos sobre la totalidad del territorio de la Comunidad Autónoma.

En todo caso, las afecciones sectoriales que se reflejan en el Plan básico autonómico tienen carácter declarativo, sin eficacia normativa, prevaleciendo, en caso de discrepancia, las disposiciones y afecciones derivadas de la respectiva legislación sectorial, estatal o autonómica, sobre la información reflejada en la cartografía del Plan básico autonómico, por lo que ni clasifica ni categoriza el suelo a los efectos urbanísticos.



Por otra parte, el Plan básico autonómico incorpora las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio aprobados de conformidad con la legislación de ordenación del territorio de Galicia, de manera que resulte clara su incidencia sobre cada zona del ámbito autonómico.

Los cambios derivados de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, así como las modificaciones que se produzcan en las afecciones sobre el territorio, de acuerdo a la respectiva legislación sectorial, en cuanto constituye su normativa reguladora, resultarán directamente vinculantes desde su entrada en vigor.

No obstante y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 90.4 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, el Plan básico autonómico deberá actualizarse en función de los cambios derivados de las modificaciones de las afecciones sectoriales y de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio, por cuanto constituye una pieza viva, radiográfica del suceder normativo que afecta al territorio de la Comunidad Autónoma, al que necesariamente deberán acudir los diversos agentes que actúan sobre el territorio en una permanente revisión del estado de la cuestión, que deberá dotar de transparencia y agilidad las acciones planificadoras futuras.

A tal efecto, su cartografía deberá ser objeto de oportuna actualización mediante la publicación del correspondiente anuncio en el *Diario Oficial de Galicia* con indicación de los cambios operados y con una periodicidad mínima anual, en atención a la naturaleza de documento dinámico de la que participa el Plan básico autonómico.

En lo que se refiere a los asentamientos de población, el Plan básico autonómico identifica los asentamientos existentes en la Comunidad Autónoma de Galicia. El plan clasifica los diferentes asentamientos de población de acuerdo con el sistema de asentamientos establecido en las directrices de ordenación del territorio de Galicia, diferenciando los asentamientos del sistema de grandes ciudades, los del sistema urbano intermedio, los nodos para el equilibrio del territorio, los núcleos principales de los restantes ayuntamientos y parroquias rurales y otros asentamientos.

Esta identificación servirá de base para la delimitación y categorización de los núcleos rurales y de los terrenos que sean clasificados como suelo urbano consolidado por los planes básicos municipales. Asimismo, incorpora directamente la identificación de los asentamientos ya delimitados por los instrumentos de planeamiento vigentes.

CVE-DOG: mp2f3jg1-ngf6-grp4-hkb2-4hp9kmjbeiz8



Finalmente, establece las disposiciones generales sobre los diferentes usos del suelo y de la edificación que resultan de aplicación común a sus ordenanzas tipo particulares, que serán incorporadas en los planes básicos municipales en función de las características propias de cada ayuntamiento y de las clases y categorías de suelo. Asimismo, estas ordenanzas también podrán ser utilizadas de manera orientativa, como base o referencia en la elaboración de los planes generales de ordenación municipal, cuando se considere oportuno.

En lo que se refiere al alcance de las determinaciones del Plan básico autonómico, este instrumento será de aplicación en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal y tendrá carácter complementario del planeamiento municipal en aquellos ayuntamientos que dispongan de él. En virtud de este carácter complementario, las determinaciones del Plan básico autonómico serán de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente. Además, las ordenanzas tipo del plan podrán ser utilizadas como base o referencia en la elaboración de los planes generales de ordenación municipal cuando se considere oportuno.

La formulación y aprobación del Plan básico autonómico se ajustó al procedimiento establecido en los artículos 50 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 102 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Así, en fecha 10 de julio de 2017 la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo solicitó el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria al amparo de lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en los artículos 46.1.a) y 50.1 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero y, concordantes de su Reglamento, formulándose por el órgano ambiental, mediante Resolución de 16 de octubre de 2017, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, tras identificar y consultar a las administraciones públicas afectadas y las personas interesadas.

La persona titular de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha de 14 de diciembre de 2017, acordó aprobar inicialmente el Plan básico autonómico y someterlo a información pública durante el plazo de dos meses, mediante anuncio que se publicó en el *Diario Oficial de Galicia* número 242, de 22 de diciembre de 2017, en los cuatro boletines oficiales de las provincias y en nueve diarios de los de mayor difusión de la Comunidad Autónoma.

La documentación sometida a información pública incluía todos los documentos integrantes del expediente tramitado, incluidos un resumen ejecutivo, el estudio ambiental estratégico y un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico.



En el anuncio señalado anteriormente, se indicaba que durante el referido plazo, cualquier persona podría examinar el documento y presentar ante la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las alegaciones, documentos y justificaciones que se consideraran pertinentes. Asimismo, se facilitó la aportación por vía telemática de alegaciones, poniéndose a disposición de la ciudadanía el documento aprobado inicialmente a través de un enlace en la página web de la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Según lo previsto en los artículos 50.3 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 102.3 do Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, se solicitó a todos los ayuntamientos de Galicia informe determinante; se realizaron las consultas previstas en el documento de alcance del estudio ambiental estratégico y se solicitaron a las administraciones públicas competentes los informes sectoriales preceptivos. Simultáneamente, fueron consultadas las empresas o entidades titulares de los sistemas de infraestructuras de redes de servicios para que falicitasen información sobre sus planes de inversión en infraestructuras aprobados, así como planificación estratégica plurianual para su adecuada coordinación con la planificación urbanística.

Una vez finalizado el período de información pública y analizadas todas las alegaciones, consultas e informes sectoriales emitidos, se procedió a la modificación del documento aprobado inicialmente y a la elaboración de la propuesta final del Plan básico autonómico, remitiéndose al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, quien, mediante Anuncio de 2 de julio de 2018, (DOG de 13 de julio de 2018), hizo pública la declaración ambiental estratégica correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria del Plan básico autonómico, y que fue publicada en la sede electrónica del órgano ambiental.

Incorporado el contenido de la declaración ambiental estratégica en el Plan básico autonómico, se elaboró el extracto con el contenido señalado en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, y 199.2 del Reglamento de dicha ley, indicándose las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el ambiente de la aplicación del plan básico.

Finalmente, y con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan básico autonómico se solicitaron sendos informes sectoriales, estatal y autonómico, en materia de costas, al amparo de lo previsto en el artículo 117.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas, y en el artículo 24.2.b) del Decreto 158/2005, de 2 de junio, por el que se regulan las competencias autonómicas en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, emitiéndose ambos con carácter favorable.

CVE-DOG: mp2f3jg1-ngf6-grp4-hkb2-4hp9kmjbeiz8



Una vez finalizado su procedimiento de tramitación y cumplidos todos los trámites preceptivos, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 50.8 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y 102.8 del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de dicha ley, el 20 de julio de 2018 se elevó el Plan básico autonómico a la Comisión Superior de Urbanismo de Galicia, que emitió informe favorable previo a su aprobación definitiva por el Consello de la Xunta de Galicia.

Visto cuanto antecede, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50.8 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y 102.8 del Reglamento de dicha ley aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, y después de deliberación del Consello de la Xunta de Galicia, en su reunión del veintiséis de julio de dos mil dieciocho,

DISPONGO:

Artículo único. *Aprobación del Plan básico autonómico de Galicia*

1. Se aprueba definitivamente el Plan básico autonómico de Galicia, de acuerdo con la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y con el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de dicha ley, integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines, objetivos y determinaciones.
- b) Planos de delimitación de los ámbitos de aplicación de los instrumentos de ordenación del territorio.
- c) Planos de delimitación de las afecciones sectoriales.
- d) Plano de identificación de los asentamientos de población.
- e) Ordenanzas tipo de edificación y uso del suelo.
- f) Catálogo.

2. La normativa y las ordenanzas del Plan básico autonómico se incorporan como anexo a este decreto.

3. El contenido íntegro del Plan básico autonómico está disponible en las siguientes direcciones electrónicas:

Descargas: <http://mapas.xunta.gal/visores/descargas-pba/>

Visor: <http://mapas.xunta.gal/visores/pba/>



Disposición derogatoria única. *Derogación normativa*

Quedan derogadas las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento de A Coruña, Lugo, Ourense y Pontevedra, aprobadas por Orden de 14 de mayo de 1991.

Disposición última única. *Entrada en vigor*

El presente decreto y el plan que éste aprueba entrarán en vigor de conformidad con lo previsto en el artículo 82 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y el artículo 199 del Reglamento de dicha ley, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Santiago de Compostela, veintiséis de julio de dos mil dieciocho

Alberto Núñez Feijóo
Presidente

Beatriz Mato Otero
Conselleira de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

ANEXO

Normativa y ordenanzas del Plan básico autonómico

ÍNDICE

TÍTULO I

Disposiciones generales sobre el Plan básico autonómico

- Artículo 1. *Marco normativo*
- Artículo 2. *Naturaleza y objeto*
- Artículo 3. *Relación con los instrumentos de ordenación del territorio*
- Artículo 4. *Afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales sobre el territorio*
- Artículo 5. *Identificación de los asentamientos de población existentes*
- Artículo 6. *Regulación de los usos del suelo y de la edificación*
- Artículo 7. *Ámbito de aplicación*
- Artículo 8. *Alcance de sus determinaciones*
- Artículo 9. *Vigencia y actualización*
- Artículo 10. *Planeamiento de desarrollo*



TÍTULO II**Régimen de usos del suelo y de la edificación****CAPÍTULO I****Disposiciones generales a los usos del suelo***Sección 1ª. Disposiciones generales a los usos del suelo**Artículo 11. Condiciones generales relativas a las normas de usos**Artículo 12. Definiciones**Sección 2ª. Usos globales**Artículo 13. Usos globales**Sección 3ª. Usos pormenorizados**Artículo 14. Categorías de usos pormenorizados***CAPÍTULO II****Uso global residencial***Artículo 15. Definición y usos pormenorizados***CAPÍTULO III****Uso global terciario***Artículo 16. Definición y usos pormenorizados**Artículo 17. Uso comercial**Artículo 18. Uso oficinas**Artículo 19. Uso recreativo**Artículo 20. Uso hotelero***CAPÍTULO IV****Uso global industrial***Artículo 21. Definición e usos pormenorizados**Artículo 22. Uso productivo**Artículo 23. Uso almacenaje***CAPÍTULO V****Uso global dotacional***Artículo 24. Definición y usos pormenorizados**Artículo 25. Infraestructuras de comunicaciones*

Artículo 26. *Servicios urbanos*

Artículo 27. *Uso espacios libres e zonas verdes*

Artículo 28. *Uso equipamientos*

TÍTULO III

Condiciones generales de la edificación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 29. *Disposiciones generales*

CAPÍTULO II

Normas de protección

Artículo 30. *Disposiciones generales*

CAPÍTULO III

Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 31. *Tipología*

Artículo 32. *Edificaciones auxiliares*

Artículo 33. *Índice de edificabilidad*

Artículo 34. *Materialización de la edificabilidad*

CAPÍTULO IV

Parámetros sobre parcelas

Sección 1ª. *Disposiciones generales*

Artículo 35. *Alineación*

Artículo 36. *Condiciones exigibles a las parcelas*

Artículo 37. *Normalización de fincas*

Sección 2ª. *Cierres de parcelas*

Artículo 38. *Normas generales*

Artículo 39. *Normas particulares*

CAPÍTULO V

Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 40. *Ocupación*

Artículo 41. *Retranqueos*



CAPÍTULO VI**Parámetros sobre volumen y forma de la edificación***Sección 1ª. Altura**Artículo 42. Altura de la edificación**Sección 2ª. Cubiertas**Artículo 43. Cubiertas**Sección 3ª. Regulación de los parámetros exteriores**Artículo 44. Fachadas**Sección 4ª. Normas para los cuerpos volados sobre los espacios públicos**Artículo 45. Cuerpos volados cerrados y balcones**Artículo 46. Chaflanes**Artículo 47. Elementos entrantes y salientes de fachadas**Artículo 48. Marquesinas**Artículo 49. Toldos**Artículo 50. Rótulos y otros elementos publicitarios**Sección 5ª. Patios**Artículo 51. Patios**Artículo 52. Accesos a los edificios***CAPÍTULO VII****Normas higiénicas y de calidad de la edificación***Sección 1ª. Disposiciones generales**Artículo 53. Alcance y contenido**Artículo 54. Disposiciones generales**Sección 2ª. Normas de urbanización y de los servicios en los edificios**Artículo 55. Abastecimiento de agua y saneamiento**Artículo 56. Energía eléctrica**Artículo 57. Alumbrado público**Artículo 58. Rede de telecomunicaciones**Artículo 59. Red viaria y espacios libres**Artículo 60. Supresión de molestias y utilización sostenible de materiales**Artículo 61. Estrategias y red de movilidad sostenible**Artículo 62. Condiciones a tener en cuenta en los proyectos de urbanización*

CAPÍTULO VIII**Régimen de las edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico**

Artículo 63. *Régimen de las edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico*

TÍTULO IV**Afecciones derivadas de la normativa sectorial**

Artículo 64. *Prevalencia de la normativa sectorial*

CAPÍTULO I**Normativa sectorial en materia de paisaje**

Artículo 65. *Disposiciones generales*

CAPÍTULO II**Normativa sectorial en materia de patrimonio cultural**

Artículo 66. *Intervenciones sobre bienes inmuebles protegidos por su valor cultural*

Artículo 67. *Intervenciones sobre bienes inmuebles y predios incluidos en ámbitos delimitados como contornos de protección o zonas de amortiguamiento de bienes protegidos por su valor cultural*

CAPÍTULO III**Normativa sectorial en materia de costas**

Artículo 68. *Disposiciones generales*

CAPÍTULO IV**Normativa sectorial en materia de aeropuertos**

Artículo 69. *Disposiciones generales*

CAPÍTULO V**Normativa sectorial en materia de puertos**

Artículo 70. *Disposiciones generales*

CAPÍTULO VI**Normativa sectorial en materia de ferrocarriles**

Artículo 71. *Disposiciones generales*

Artículo 72. *Zonas de protección*



CAPÍTULO VII**Normativa sectorial en materia de carreteras**Artículo 73. *Disposiciones generales***CAPÍTULO VIII****Normativa sectorial en materia de aguas**Artículo 74. *Disposiciones generales***CAPÍTULO IX****Normativa sectorial en materia de contaminación acústica y vibratoria**Artículo 75. *Disposiciones generales***TÍTULO V****Ordenanzas tipo particulares****CAPÍTULO I****Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva**Sección 1ª. *Ámbito de aplicación*Artículo 76. *Ámbito de aplicación*Sección 2ª. *Usos*Artículo 77. *Usos*Sección 3ª. *Condiciones de la edificación*Subsección 1ª. *Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación*Artículo 78. *Tipologías edificatorias*Artículo 79. *Ocupación*Artículo 80. *Edificabilidad*Subsección 2ª. *Parámetros sobre parcela*Artículo 81. *Parcela mínima*Artículo 82. *Frente mínimo de parcela*Subsección 3ª. *Parámetros sobre posición de la edificación*Artículo 83. *Retranqueos*Artículo 84. *Fondo edificable*Subsección 4ª. *Parámetros sobre volumen y forma de la edificación*Artículo 85. *Número de plantas*

Artículo 86. Sótanos y semisótanos

Artículo 87. *Cubierta*

Artículo 88. *Cuerpos volados*

Artículo 89. *Chaflanes*

Artículo 90. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Sección 4ª. Condiciones particulares

Artículo 91. *Edificaciones auxiliares*

Artículo 92. *Cierres*

Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 93. *Normas de protección y adaptación al ambiente*

CAPÍTULO II

Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación extensiva

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 94. *Ámbito de aplicación*

Sección 2ª. Usos

Artículo 95. *Usos*

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 96. *Tipologías edificatorias*

Artículo 97. *Ocupación*

Artículo 98. *Edificabilidad*

Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela

Artículo 99. *Parcela mínima*

Artículo 100. *Frente mínima de parcela*

Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 101. *Retranqueos*

Artículo 102. *Fondo edificable*

Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación

Artículo 103. *Número de plantas*

Artículo 104. *Sótanos y semisótanos*

Artículo 105. *Cubierta*



- Artículo 106. *Cuerpos volados*
Artículo 107. *Chaflanes*
Artículo 108. *Soportales*
Artículo 109. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*
Sección 4ª. Condiciones particulares
Artículo 110. *Edificaciones auxiliares y cierres*
Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente
Artículo 111. *Normas de protección y adaptación al ambiente*

CAPÍTULO III**Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso industrial y terciario**

- Sección 1ª. Ámbito de aplicación*
Artículo 112. *Ámbito de aplicación*
Sección 2ª. Usos
Artículo 113. *Usos*
Sección 3ª. Condiciones de la edificación
Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación
Artículo 114. *Tipologías edificatorias*
Artículo 115. *Ocupación*
Artículo 116. *Edificabilidad*
Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela
Artículo 117. *Parcela mínima*
Artículo 118. *Frente mínima de parcela*
Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación
Artículo 119. *Retranqueos*
Artículo 120. *Fondo edificable*
Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación
Artículo 121. *Número de plantas*
Artículo 122. *Sótanos e semisótanos*
Artículo 123. *Cubierta*
Artículo 124. *Cuerpos volados*
Artículo 125. *Chaflanes*
Artículo 126. *Soportales*



Artículo 127. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Sección 4ª. Condiciones particulares

Artículo 128. *Condiciones particulares*

Artículo 129. *Cierres*

Artículo 130. *Aparcamientos*

Artículo 131. *Rampas de acceso de vehículos*

Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 132. *Normas de protección y adaptación al ambiente*

CAPÍTULO IV

Ordenanza reguladora del suelo destinado a equipamientos

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 133. *Ámbito de aplicación*

Sección 2ª. Usos

Artículo 134. *Usos*

Sección 3ª. Condiciones de edificación

Artículo 135. *Condiciones generales de la edificación*

CAPÍTULO V

Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de redes de servicios

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 136. *Ámbito de aplicación*

Sección 2ª. Usos

Artículo 137. *Usos*

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 138. *Tipologías edificatorias*

Artículo 139. *Ocupación*

Artículo 140. *Edificabilidad*

Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela

Artículo 141. *Parcela mínima*

Artículo 142. *Frente mínima de parcela*



*Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación*Artículo 143. *Retranqueos*Artículo 144. *Fondo edificable**Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación*Artículo 145. *Número de plantas*Artículo 146. *Sótanos e semisótanos*Artículo 147. *Cubierta*Artículo 148. *Cuerpos volados*Artículo 149. *Chaflanes*Artículo 150. *Soportales*Artículo 151. *Entrantes y salientes del plano de fachadas**Sección 4ª. Condiciones particulares*Artículo 152. *Condiciones particulares**Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente*Artículo 153. *Normas de protección y adaptación al ambiente***CAPÍTULO VI****Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de comunicaciones***Sección 1ª. Ámbito de aplicación*Artículo 154. *Ámbito de aplicación**Sección 2ª. Usos*Artículo 155. *Usos**Sección 3ª. Condiciones de la edificación**Subsección 1ª. Condiciones generales*Artículo 156. *Condiciones generales**Subsección 2ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación*Artículo 157. *Tipologías edificatorias*Artículo 158. *Ocupación*Artículo 159. *Edificabilidad**Subsección 3ª. Parámetros sobre parcela*Artículo 160. *Parcela mínima*Artículo 161. *Configuración exigible de la parcela*Artículo 162. *Frente mínima de parcela*

*Subsección 4ª. Parámetros sobre posición de la edificación*Artículo 163. *Retranqueos*Artículo 164. *Fondo edificable**Subsección 5ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación*Artículo 165. *Número de plantas*Artículo 166. *Sótanos e semisótanos*Artículo 167. *Cubierta*Artículo 168. *Cuerpos volados*Artículo 169. *Chaflanes*Artículo 170. *Soportales*Artículo 171. *Entrantes y salientes del plano de fachadas**Sección 4ª. Condiciones particulares*Artículo 172. *Condiciones particulares en suelo urbano y núcleo rural*Artículo 173. *Condiciones particulares en suelo rústico**Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente*Artículo 174. *Normas de protección y adaptación al ambiente***CAPÍTULO VII****Ordenanza reguladora del suelo destinado a espacios libres y zonas verdes***Sección 1ª. Ámbito de aplicación*Artículo 175. *Ámbito de aplicación**Sección 2ª. Usos*Artículo 176. *Usos**Sección 3ª. Condiciones de la edificación*Artículo 177. *Condiciones generales**Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación*Artículo 178. *Ocupación*Artículo 179. *Edificabilidad**Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela*Artículo 180. *Parcela mínima*Artículo 181. *Frente mínima de parcela**Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación*Artículo 182. *Retranqueos*

Artículo 183. *Fondo edificable*

Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación

Artículo 184. *Número de plantas*

Artículo 185. *Sótanos y semisótanos*

Artículo 186. *Cubierta*

Artículo 187. *Cuerpos volados*

Artículo 188. *Chaflanes*

Artículo 189. *Soportales*

Artículo 190. *Entrantes y saliente del plano de fachadas*

Sección 4ª. Condiciones particulares

Artículo 191. *Condiciones particulares*

Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 192. *Normas de protección y adaptación al ambiente*

CAPÍTULO VIII

Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural tradicional

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 193. *Ámbito de aplicación*

Sección 2ª. Usos

Artículo 194. *Usos*

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 195. *Tipologías edificatorias*

Artículo 196. *Ocupación*

Artículo 197. *Edificabilidad*

Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela

Artículo 198. *Parcela mínima*

Artículo 199. *Frente mínima de parcela*

Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 200. *Retranqueos*

Artículo 201. *Fondo edificable*



*Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación**Artículo 202. Número de plantas**Artículo 203. Sótanos e semisótanos**Artículo 204. Cubierta**Artículo 205. Cuerpos volados**Artículo 206. Chaflanes**Artículo 207. Entrantes y salientes del plano de fachadas**Sección 4ª. Condiciones particulares**Artículo 208. Edificaciones auxiliares y cierres**Artículo 209. Condiciones para la implantación de infraestructuras de servicios**Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente**Artículo 210. Normas de protección y adaptación al ambiente***CAPÍTULO IX****Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural común***Sección 1ª. Ámbito de aplicación**Artículo 211. Ámbito de aplicación**Sección 2ª. Usos**Artículo 212. Usos**Sección 3ª. Condiciones de la edificación**Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación**Artículo 213. Tipologías edificatorias**Artículo 214. Ocupación**Artículo 215. Edificabilidad**Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela**Artículo 216. Parcela mínima**Artículo 217. Frente mínima de parcela**Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación**Artículo 218. Retranqueos**Artículo 219. Fondo edificable**Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación**Artículo 220. Número de plantas**Artículo 221. Sótanos y semisótanos*

Artículo 222. *Cubierta*

Artículo 223. *Cuerpos volados*

Artículo 224. *Chaflanes*

Artículo 225. *Soportales*

Artículo 226. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Artículo 227. *Edificaciones auxiliares y cierres*

Artículo 228. *Condiciones para la implantación de infraestructuras de servicios*

Sección 4ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 229. *Normas de protección y adaptación al ambiente*

CAPÍTULO X

Ordenanza de protección de suelo rústico

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 230. *Ámbito de aplicación*

Sección 2ª. Usos

Artículo 231. *Usos*

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Artículo 232. *Condiciones de la edificación*

Sección 4ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 233. *Normas de protección y adaptación al ambiente*

TÍTULO I

Disposiciones generales sobre el Plan básico autonómico

Artículo 1. *Marco normativo*

El Plan básico autonómico se formula al amparo de lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y 90 y siguientes del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de dicha ley.

Artículo 2. *Naturaleza y objeto*

1. El Plan básico autonómico es un instrumento de planeamiento urbanístico que tiene por objeto delimitar, en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, las afecciones derivadas de la legislación sectorial e identificar los asentamientos de población existentes; al mismo tiempo, establece una regulación de carácter general de los diferentes usos del suelo y de la edificación.



2. Las determinaciones que se contienen en el Plan básico autonómico son las siguientes:

a) Relación con los instrumentos de ordenación del territorio.

b) Determinación de las afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales sobre el territorio.

c) Identificación de los asentamientos de población existentes.

d) Regulación de los usos del suelo y de la edificación.

Artículo 3. *Relación con los instrumentos de ordenación del territorio*

El Plan básico autonómico incorpora las determinaciones de los diferentes instrumentos de ordenación del territorio aprobados de conformidad con la legislación de ordenación del territorio de Galicia, de manera que resulte clara su incidencia sobre cada zona del ámbito de la Comunidad Autónoma.

Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 91.2 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, plasma las distintas áreas definidas en las directrices de ordenación del territorio, en el Plan de ordenación del litoral y en los demás instrumentos de ordenación del territorio aprobados de acuerdo con la Ley de ordenación del territorio de Galicia.

Artículo 4. *Afecciones derivadas de las legislaciones sectoriales sobre el territorio*

1. El presente plan refleja los ámbitos de afección que, sobre el territorio, establece la normativa sectorial de aplicación con incidencia en el planeamiento urbanístico. Sin embargo, no clasifica ni categoriza el suelo a los efectos urbanísticos.

2. A los efectos de lo señalado en el número anterior, tienen la consideración de afecciones aquellas que derivan de la normativa sectorial en materia de aguas, costas, espacios naturales, montes, puertos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, de la política energética, de las telecomunicaciones, de conservación de la naturaleza, del paisaje, del patrimonio y de cuantas puedan tener incidencia sobre el territorio, de conformidad con lo señalado en el artículo 92.1 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

3. Las afecciones sectoriales incluidas en el Plan básico autonómico tienen carácter declarativo, sin eficacia normativa, prevaleciendo, en caso de discrepancia, lo previsto en la correspondiente normativa sectorial, estatal o autonómica, de las que aquéllas derivan.



4. La clasificación y categorización que sobre el suelo rústico lleven a cabo los planes básicos municipales deberán ser congruentes con las delimitaciones de las afecciones establecidas por el Plan básico autonómico, de conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Artículo 5. *Identificación de los asentamientos de población existentes*

1. El Plan básico autonómico identifica los asentamientos de población existentes y los clasifica de conformidad con el sistema de asentamientos establecidos en las directrices de ordenación del territorio de Galicia, diferenciando:

- a) Los asentamientos del sistema de grandes ciudades.
- b) Los asentamientos del sistema urbano intermedio.
- c) Los nodos para el equilibrio del territorio.
- d) Los núcleos principales de los restantes ayuntamientos y parroquias rurales.
- e) Otros asentamientos.

2. Esta identificación servirá de base para la delimitación y categorización de los núcleos rurales y de los terrenos que sean clasificados como suelo urbano consolidado por los planes básicos municipales, que constituyen el planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico, según lo previsto en el artículo 10 de esta normativa, así como en el artículo 63 de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia, y 148 del Reglamento de dicha ley.

3. Así mismo, el presente plan incorpora directamente la identificación de los asentamientos ya delimitados por los instrumentos de planeamiento vigentes, de conformidad con lo establecido en el artículo 92.3 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Artículo 6. *Regulación de los usos de suelo y de la edificación*

1. El Plan básico autonómico establece las disposiciones generales sobre los diferentes usos del suelo y de la edificación que resultan de aplicación común a sus ordenanzas tipo particulares:

– Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva.



– Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación extensiva.

– Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso industrial y terciario.

– Ordenanza reguladora del suelo destinado a equipamientos.

– Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de redes de servicios.

– Ordenanza reguladora del suelo destinado de infraestructuras de comunicaciones.

– Ordenanza reguladora del suelo destinado a espacios libres y zonas verdes.

– Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural tradicional.

– Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural común.

– Ordenanza de protección del suelo rústico.

2. Las ordenanzas tipo serán incorporadas a los planes básicos municipales en función de las características de cada ayuntamiento y de las clases y categorías de suelo que en él se delimiten.

3. Asimismo, podrán ser utilizadas de manera orientativa, como base o referencia en la elaboración de los planes generales de ordenación municipal, cuando se considere oportuno.

Artículo 7. *Ámbito de aplicación*

Constituye el ámbito de aplicación del Plan básico autonómico todo el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Artículo 8. *Alcance de sus determinaciones*

1. En virtud de su carácter subsidiario, las determinaciones del Plan básico autonómico serán aplicables con carácter vinculante en los ayuntamientos que carezcan de plan general de ordenación municipal, hasta que se doten de él.

2. El Plan básico autonómico tendrá carácter complementario del planeamiento urbanístico municipal en aquellos ayuntamientos en los que exista. En virtud de este carácter



complementario, será de aplicación para suplir las posibles indeterminaciones y lagunas del planeamiento municipal vigente, sin que en ningún caso pueda modificarse la clasificación del suelo ni alterar las determinaciones del planeamiento que complementa.

Artículo 9. *Vigencia y actualización*

1. Por su naturaleza de instrumento de planeamiento urbanístico, el Plan básico autonómico tiene vigencia indefinida y será inmediatamente ejecutivo tras su entrada en vigor.

2. Los cambios derivados de la aprobación de los instrumentos de ordenación del territorio así como las modificaciones que se produzcan en las afecciones sobre el territorio conforme a la respectiva legislación sectorial, en cuanto constituye su normativa reguladora conforme con lo dispuesto en el artículo 4.3, resultarán directamente vinculantes desde su entrada en vigor, prevaleciendo sobre la información que, sobre la materia, se refleje en los planos que integran la cartografía del Plan básico autonómico.

3. Lo señalado en el apartado anterior se entiende sin perjuicio de la necesidad de que dicha cartografía deba ser objeto de oportuna actualización mediante resolución administrativa y la publicación del correspondiente anuncio en el *Diario Oficial de Galicia* con indicación de los cambios operados y con una periodicidad mínima anual, en atención a la naturaleza de documento dinámico de la que participa el Plan básico autonómico.

Artículo 10. *Planeamiento de desarrollo*

1. En desarrollo del Plan básico autonómico se redactarán los planes básicos municipales, para los ayuntamientos de menos de 5.000 habitantes que no cuenten con instrumento de planeamiento general. Estos instrumentos de planeamiento urbanístico tienen por objeto la delimitación de los núcleos rurales existentes y de los terrenos que reúnan los requisitos exigidos para ser clasificados como suelo urbano consolidado. Asimismo, categorizarán el suelo rústico, según las delimitaciones de las afecciones establecidas en el Plan básico autonómico.

2. En todo caso, la delimitación del suelo que establezcan los planes básicos municipales será contenida y ajustada a la realidad territorial del lugar, según el análisis del modelo de asentamiento poblacional.



TÍTULO II**Régimen de usos del suelo y de la edificación****CAPÍTULO I****Disposiciones generales a los usos del suelo***Sección 1ª. Disposiciones generales***Artículo 11. Condiciones generales relativas a las normas de usos**

1. Cuando en las disposiciones relativas a la regulación de los usos se haga referencia a las superficies de edificación y no se especifique a qué tipo de superficie concreta se refiere, se entenderá referida a la superficie útil.

2. Cuando en una parcela o edificación coincidan varios usos por ser compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le correspondan por aplicación de esta norma.

3. Las determinaciones fijadas en estas normas de uso son de aplicación tanto en las obras de nueva planta, como en las de ampliación y reforma.

4. La exigencia de aparcamientos se entenderá referida a las nuevas edificaciones. Esta dotación podrá materializarse en parcelas próximas, o incluso quedar eximida, cuando se justifique la imposibilidad de su cumplimiento.

5. Sin perjuicio de lo señalado en la presente normativa, son de obligado cumplimiento cuantas normativas sectoriales resulten de aplicación.

Artículo 12. Definiciones

1. Uso global: uso genérico asignado a un ámbito o sector, que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

2. Uso pormenorizado: uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

3. Uso permitido: uso que se ajusta a las previsiones de la ordenación urbanística propuesta. Los usos permitidos podrán ser mayoritario o principal, complementarios o compatibles.



4. Uso mayoritario o principal: uso permitido que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo dentro de la parcela.

5. Uso alternativo: uso que puede sustituir en su totalidad al uso principal.

6. Usos complementarios: usos cuya implantación viene determinada como demanda del uso principal.

7. Usos compatibles: usos que, en determinada proporción, pueden sustituir al principal sin que éste pierda su carácter, es decir, que siga contando con mayor superficie edificable.

8. Usos prohibidos: los usos no permitidos.

Sección 2ª. Usos globales

Artículo 13. Usos globales

Se considera uso global el uso genérico asignado a un ámbito o sector. A efectos de la presente norma se señalan los siguientes usos globales:

1. Residencial.
2. Terciario.
3. Industrial.
4. Dotacional.

Sección 3ª. Usos pormenorizados

Artículo 14. Categorías de usos pormenorizados

1. A efectos de concretar los usos de suelo en los planes básicos municipales, se señala, dentro de los usos globales, los siguientes usos pormenorizados:

- 1.1. Uso global residencial.
 - a) Residencial unifamiliar VU.
 - b) Residencial colectiva VC.



1.2. Uso global terciario.

a) Comercial CM.

b) Oficinas OF.

c) Recreativo RE.

d) Hotelero HO.

1.3. Uso global industrial.

a) Productivo PR.

b) Almacenaje AL.

1.4. Uso global dotacional.

a) Infraestructuras comunicación IC.

b) Servicios urbanos SU.

c) Espacios libres y zona verde EL.

d) EQ sanitario-asistencial SA.

e) EQ educativo ED.

f) EQ social-cultural SC.

g) EQ deportivo DE.

h) EQ administrativo-instituc AD.

i) Servicios públicos SP.

j) Dotacional múltiple DM.

2. Cando haya usos pormenorizados no contemplados específicamente, se procederá a su asimilación a los previamente definidos.



CAPÍTULO II**Uso global residencial****Artículo 15. Definición y usos pormenorizados**

1. Se define como residencial aquel uso que se establece en edificios concebidos principalmente para vivienda, aun cuando contengan recintos donde se desenvuelve una actividad económica, bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de dicha actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio.

2. Toda vivienda deberá ser exterior, entendiendo como tal la que tenga el salón y otra pieza habitable con huecos a la calle, plaza o espacio libre público a la que dé frente la parcela edificable. Las restantes piezas habitables contarán con iluminación natural y relación directa con el exterior a través de un espacio libre de calidad. Se prohíbe el uso residencial en planta sótano y semisótano.

3. En actuaciones donde se deba realizar un estudio de detalle para adecuar el volumen de la edificación a la realidad de la parcela o a los condicionantes físicos y ambientales, y la resolución venga dada por la inserción de un bloque abierto, se entenderá por vivienda exterior aquella que tenga, al menos, el salón y otra pieza habitable con frente a espacio público o a espacios exteriores libres de parcela donde sea posible la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a la altura más desfavorable de la edificación permitida por la normativa urbanística que configure dicho espacio.

4. Dentro del uso global residencial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial unifamiliar (VU): aquel que se conforma por una vivienda o agrupación de viviendas (adossadas, independientes o en hilera) destinándose cada una a una sola unidad familiar, localizadas en una única parcela, con acceso independiente.

b) Residencial colectiva (VC): aquel conformado por dos o más viviendas en una única edificación, con accesos y elementos comunes a las viviendas.

CAPÍTULO III**Uso global terciario****Artículo 16. Definición y usos pormenorizados**

1. Se define como terciario aquel uso que comprende las actividades destinadas al comercio, al turismo, al ocio o a la prestación de servicios.



2. Dentro del uso global terciario, se señalan los siguientes usos pormenorizados:

- a) Comercial CM.
- b) Oficinas OF.
- c) Recreativo RE.
- d) Hotelero HO.

Artículo 17. *Uso comercial*

1. Es aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor, o a la prestación de servicios a particulares.

2. Todos los locales de uso comercial deberán prestar atención a las siguientes condiciones:

a) En caso de que en el edificio exista el uso vivienda, éstas deberán disponer de accesos independientes.

b) Los locales situados en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior.

c) Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública o por un espacio común con acceso directo a la vía pública.

3. En los establecimientos comerciales se distinguen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª. Local comercial compatible con el uso vivienda.

Son aquellas actividades comerciales compatibles con uso de vivienda en zonas urbanas o de núcleo rural, admitiéndose dentro de la misma edificación.

b) Categoría 2ª. Otras actividades comerciales.

Las estaciones de suministro de carburante y el resto de las actividades comerciales no incluidas en el apartado anterior.

4. Todas las categorías contarán con la dotación de aseos para uso público establecido por la normativa sectorial.



Artículo 18. *Uso oficinas*

1. Se entiende por uso oficinas aquel que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información y otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, a las empresas o a los particulares.

2. Los locales de uso oficina deberán prestar atención a las siguientes condiciones:

a) Los locales dispondrán de un inodoro y un lavabo. Por cada 200 m² o fracción, se aumentará un inodoro e un lavabo. Non podrán estar comunicados directamente con el resto de locales, debiendo disponerse un vestíbulo de aislamiento.

b) La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial. Si solamente disponen de luz y ventilación natural los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a 1/8 de la que tenga la planta del local.

c) Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

d) Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local.

Artículo 19. *Uso recreativo*

1. Es aquel uso que comprende las actividades vinculadas al ocio y al esparcimiento en general.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: ocio compatible con el uso residencial.

b) Categoría 2ª: ocio incompatible con uso residencial.

3. Deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de local.

Artículo 20. *Uso hotelero*

1. Se entiende por uso hotelero aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal.



2. El número de plazas de aparcamiento vendrá determinado por la normativa sectorial. Sin perjuicio de lo anterior, será, como mínimo, de una plaza por cada 100 m² construidos para este uso.

CAPÍTULO IV

Uso global industrial

Artículo 21. *Definición y usos pormenorizados*

1. Se define como industrial aquel uso que comprende las actividades destinadas al almacenamiento, distribución, obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Dentro del uso global industrial, se señalan los siguientes usos pormenorizados:

a) Productivo PR.

b) Almacenaje AL.

Artículo 22. *Uso productivo*

1. Se entiende como uso productivo aquel que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

2. En caso de que la correspondiente ordenanza tipo no especifique determinaciones diferentes, se reservará una plaza de aparcamiento cada cien metros cuadrados útiles (100 m²). Las actividades industriales deberán justificar, según sus necesidades, la reserva de muelle suficiente de carga y descarga dentro del local, independientemente de su superficie, con un mínimo de un espacio de tres por ocho metros (3×8) a partir de quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie de local.

3. Dentro del uso productivo, se distinguen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: industrial compatible residencial.

Son aquellas actividades industriales compatibles con el uso de vivienda dentro de la misma edificación o terreno, siendo éste el uso característico en zonas urbanas o de núcleo rural.

b) Categoría 2ª: el resto de las actividades industriales.



4. Deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

a) Los usos industriales, deberán poseer acceso independiente de cualquier otro residencial, excepto en el caso de la vivienda del vigilante.

b) En los distintos suelos industriales que se delimiten se deberá tener en cuenta, en su caso, la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

Para todos los suelos industriales se procurará garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos que non sean compatibles, mediante espacios libres a modo de franjas arboladas interpuestas, a fin de que impidan molestias a las poblaciones próximas o al desarrollo de otras actividades.

c) Para las zonas de uso dominante industrial en las que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

d) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancías en el interior de su parcela y con acceso suficiente desde la vía pública, que permita la entrada y salida de los vehículos sin maniobrar. De no ser posible, deberá poder realizarse la carga y descarga desde la vía pública aplicando medidas correctoras para que la interrupción del tráfico o el movimiento de personas no se vea afectado.

e) Las instalaciones industriales se dotarán de aseos independientes para hombres y mujeres en cantidad no inferior a 1 inodoro, 1 urinario, 1 lavabo y 1 ducha por cada 20 trabajadores o fracción.

f) Las aguas residuales serán sometidas a depuración previa al vertido en la red de saneamiento.

Artículo 23. *Uso almacenaje*

1. Comprende el depósito, guarda y distribución al por mayor tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

CVE-DOG: mp2f3jg1-ngf6-grp4-hkb2-4hp9kmjbeiz8



2. Dentro del uso almacenaje, se distinguen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: pequeño almacén.

Aquel que por el volumen edificado es compatible con otros usos. La superficie máxima no podrá exceder de los 350 m². En todo caso, atenderán a las disposiciones de la normativa contra incendios en cuanto a la carga de fuego y reglamentaciones sectoriales.

b) Categoría 2ª: gran almacén.

Son instalaciones incompatibles con el uso residencial. Comprende, entre otras, todo espacio de almacenaje con dimensiones superiores a 350 m². Dispondrán de las mismas limitaciones que las fijadas para la industria.

CAPÍTULO V

Uso global dotacional

Artículo 24. *Definición y usos pormenorizados*

1. Se define como dotacional aquel uso localizado en los sistemas de infraestructuras de comunicaciones, de espacios libres y zonas verdes, de equipamientos y de infraestructuras de redes de servicios, que comprende las instalaciones y servicios destinados a la satisfacción de las necesidades de la ciudadanía.

2. Dentro del uso global dotacional, se señalan los siguientes usos pormenorizados:

a) Infraestructuras comunicación IC.

b) Servicios urbanos SU.

c) Espacios libres y zona verde EL.

d) EQ sanitario-asistencial SA.

e) EQ educativo ED.

f) EQ social-cultural SC.



g) EQ deportivo DE.

h) EQ administrativo-instituc AD.

i) Servicios públicos SP.

j) Dotacional múltiple DM.

3. Todos los centros tendrán dentro de su parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

Artículo 25. *Infraestructuras de comunicaciones*

1. Este uso comprende el conjunto de infraestructuras destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viario y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

El uso asociado a las actuaciones y actividades propias de la conservación y explotación de carreteras, así como la implantación de los elementos funcionales que le son propios, será compatible con la clasificación urbanística del suelo en los sectores próximos a la red de carreteras.

Se registrarán por su respectiva normativa sectorial de aplicación y ámbito de competencias propio.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: viario.

Aquella que incluye el suelo necesario para asegurar un nivel adecuado de movilidad terrestre. Comprende las infraestructuras de transporte terrestre para cualquier modalidad de tránsito, como son las carreteras, los caminos, las calles y los aparcamientos.

b) Categoría 2ª: aeroportuario.

Aquel que identifica el suelo reservado en relación con la navegación aérea.



c) Categoría 3ª: ferroviario.

Aquel que identifica el suelo reservado a la red ferroviaria, a las estaciones y a los espacios necesarios para garantizar el correcto transporte por ferrocarril. También forman parte de este sistema las zonas de servicio directamente relacionadas con el transporte de viajeros y viajeras.

d) Categoría 4ª: fluvial.

Aquel que identifica el suelo reservado al transporte fluvial, así como a los puertos deportivos fluviales y actividades directamente relacionadas.

e) Categoría 5ª: portuario.

Aquel que identifica el suelo reservado en relación con la navegación y la señalización marítima y más concretamente en los puertos de competencia autonómica aquel que define el artículo 55.2 de la Ley 6/2017, de 12 de diciembre, de puertos de Galicia.

3. Las terminales de transporte cumplirán las siguientes condiciones:

a) El uso del edificio en el que se emplazarán, se fijará en los pliegos en los que rijan las condiciones de explotación del servicio público de transporte y, en todo caso, por las prescripciones que fije el titular de la terminal.

b) Dispondrán de aparcamientos y espacio de espera en número suficiente para no entorpecer al tránsito.

Artículo 26. *Servicios urbanos*

1. Este uso comprende el conjunto de redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos, como son los de captación, almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª: servicios urbanos compatibles con el uso residencial.

Instalaciones necesarias para los servicios técnicos de telecomunicaciones, la infraestructura hidráulica y las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, gas, cap-



tación, almacenamiento, tratamiento, abastecimiento de agua y saneamiento, y demás servicios esenciales o de interés general, siempre que no impliquen la urbanización o transformación urbanística de los terrenos por los que discurren.

b) Categoría 2ª: servicios urbanos incompatibles con el uso residencial.

El resto de las instalaciones necesarias para los servicios urbanos.

3. Excepto en los supuestos en que técnicamente resulte imprescindible, las centrales de tratamiento o distribución de estos servicios tendrán que instalarse fuera de los suelos urbanos residenciales y de los núcleos rurales.

Artículo 27. Uso espacios libres y zonas verdes

1. Se trata de aquel uso que comprende los espacios libres como plazas y áreas peatonales y las zonas verdes como áreas de juego, jardines, paseos peatonales y parques.

2. Sus categorías y su regulación será según lo establecido en el Reglamento de la Ley del suelo.

Artículo 28. Uso equipamientos

1. Aquel uso que comprende las diferentes actividades destinadas a satisfacer las necesidades de la ciudadanía.

2. Se distinguen las siguientes categorías:

2.1. Sanitario-asistencial: aquel que comprende las instalaciones y servicios sanitarios, de asistencia o bienestar social.

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

2.2. Equipamiento educativo: aquel que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual: centros docentes y de enseñanza en todos sus niveles y para todas las materias objeto de enseñanza.



Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Los centros escolares de más de 1.000 m² de superficie construida deberán contar con una plaza de estacionamiento de autobús para transporte escolar, para subida y bajada, por cada 200 plazas escolares.

2.3. Equipamiento cultural-social: comprende las actividades de índole cultural, como bibliotecas, museos, teatros, auditorios, aulas de la naturaleza y otros servicios de análoga finalidad.

Además de cumplir con las ordenanzas de la zona y generales de uso, de volumen y tipológicas, dispondrán de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Los centros de reunión y espectáculos dispondrán como mínimo de una plaza por cada 50 espectadores.

2.4. Uso deportivo: comprende las actividades destinadas a la práctica de deportes en recintos cerrados, tanto al aire libre como en el interior.

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

2.5. Uso administrativo-institucional: aquel uso que comprende los edificios institucionales y dependencias administrativas, judiciales, diplomáticas y de análoga finalidad.

Se registrarán, en razón de analogía de uso, por las condiciones del uso de oficinas, con la condición complementaria de que en aquellos usos en los que haya espacio destinado al público por encima de 100 m² deberán preverse servicios sanitarios para ambos sexos.

Se dispondrá de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

2.6. Uso servicios públicos: comprende instalaciones relacionadas con servicios públicos como protección civil, seguridad ciudadana, cementerios, plazas de abastos y otros análogos.

Se establecen las siguientes categorías:

2.6.1. Categoría 1ª: cementerios.

Son aquellas instalaciones con servicio de enterramiento, que también pueden ofrecer servicios religiosos.



Se permite la presencia de elementos de otros usos relacionados como el religioso, así como actividades complementarias de la actividad funeraria, en este caso siempre que la normativa sectorial lo permita, como es el caso de los crematorios. Deberán contar con 10 plazas de aparcamiento por cada 2.000 m² de superficie, con un mínimo de 25 plazas de aparcamiento para los nuevos espacios destinados a este uso. En los cementerios existentes será suficiente que incorporen el mayor número de plazas al espacio disponible para facilitar el cumplimiento del estándar.

2.6.2. Categoría 2ª: otros servicios públicos.

Los nuevos edificios incluidos en esta categoría, deberán contar con las dotaciones de aparcamiento de una plaza por cada 100 m² de superficie.

Las pequeñas edificaciones dotacionales de menos de 100 m² no comportarán obligatoriamente la creación de plazas de aparcamiento, excepto que el propio proyecto de construcción o de actuación sobre ellas estime oportuno que dispongan de las mismas.

Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada 10 puestos de venta, y dentro del local, parcela o área comercial, de una zona de carga y descarga de mercancías, con una altura libre adecuada a los vehículos de transporte que correspondan con un mínimo de 3,00 metros de altura y una dimensión mínima de 8×4 metros en planta, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de vehículos.

En todas las instalaciones con permanencia de personas deberán establecerse servicios de aseos, en proporción adecuada al número y con diferenciación de sexos, según las disposiciones laborales y las de acceso al público, establecidas para el uso comercio.

TÍTULO III

Condiciones generales de la edificación

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 29. *Disposiciones generales*

Las edificaciones tendrán que ajustarse a las disposiciones generales contenidas en este título, que resultan de aplicación con independencia de la clase de suelo en la que



se asiente la edificación, excepto que se indique lo contrario en las ordenanzas tipo y sin perjuicio de la normativa de carácter sectorial que sea de aplicación.

CAPÍTULO II

Normas de protección

Artículo 30. *Disposiciones generales*

1. Con carácter general, la escala, el volumen, la forma, los materiales de acabado y los colores, deberán ser sensibles al lugar, en base a una propuesta arquitectónica acorde con su fin.

2. Las edificaciones con características singulares serán objeto de protección en función de sus condicionantes constructivos y de su estado de conservación. Sin embargo, a pesar de que la construcción en su totalidad no reviste interés arquitectónico o etnográfico, los elementos parciales tales como galerías, balcones y solanas existentes, y de carácter tradicional que sí lo posean, serán tenidas en cuenta a los efectos de su protección o mantenimiento.

3. Toda actuación que se pretenda llevar a cabo en edificaciones afectadas por sus cualidades arquitectónicas, compositivas y características del lugar, deberá desarrollarse mediante proyecto técnico, donde se analice desde el punto de vista tipológico, constructivo, histórico o cualquier otro necesario la edificación existente, realizando un análisis valorado sobre los procesos de transformación y deterioro surgidos en el tiempo.

4. Los edificios, construcciones e instalaciones deberán responder a soluciones constructivas, estéticas y de relación con su entorno de calidad. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia y en el artículo 78 del Reglamento de dicha ley, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

5. Los edificios deberán implantarse en el terreno de manera que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente necesarios para acomodar el edificio y ordenar, si fuese el caso, la parcela.



CAPÍTULO III**Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación****Artículo 31. *Tipología***

1. Edificación exenta o aislada: aquella cuyos paramentos no lindan con ninguna otra edificación.

2. Edificación adosada: aquella cuyos paramentos lindan con alguna otra edificación.

3. Edificaciones unifamiliares en hilera: viviendas adosadas, proyectadas en serie, de características similares y colocadas en continuidad en más de tres unidades.

Artículo 32. *Edificaciones auxiliares*

1. Serán exclusivamente de planta baja, con una altura máxima de cornisa no superior a 2,50 m, y absoluta hasta cumbrera no superior a 4,00 m; ambos parámetros considerados respecto a cualquier punto de las rasantes perimetrales de la propia edificación adjetiva, con una ocupación máxima de hasta un 10 % de la parcela neta y un límite de 50 m².

2. Las edificaciones auxiliares podrán situarse aisladas, o en contacto con el cierre colindante, siempre que no esté clasificado como suelo rústico. En este caso, deberá retranquearse 3,00 metros sobre el cierre.

Asimismo, presentarán un nivel de acabado congruente con el de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.

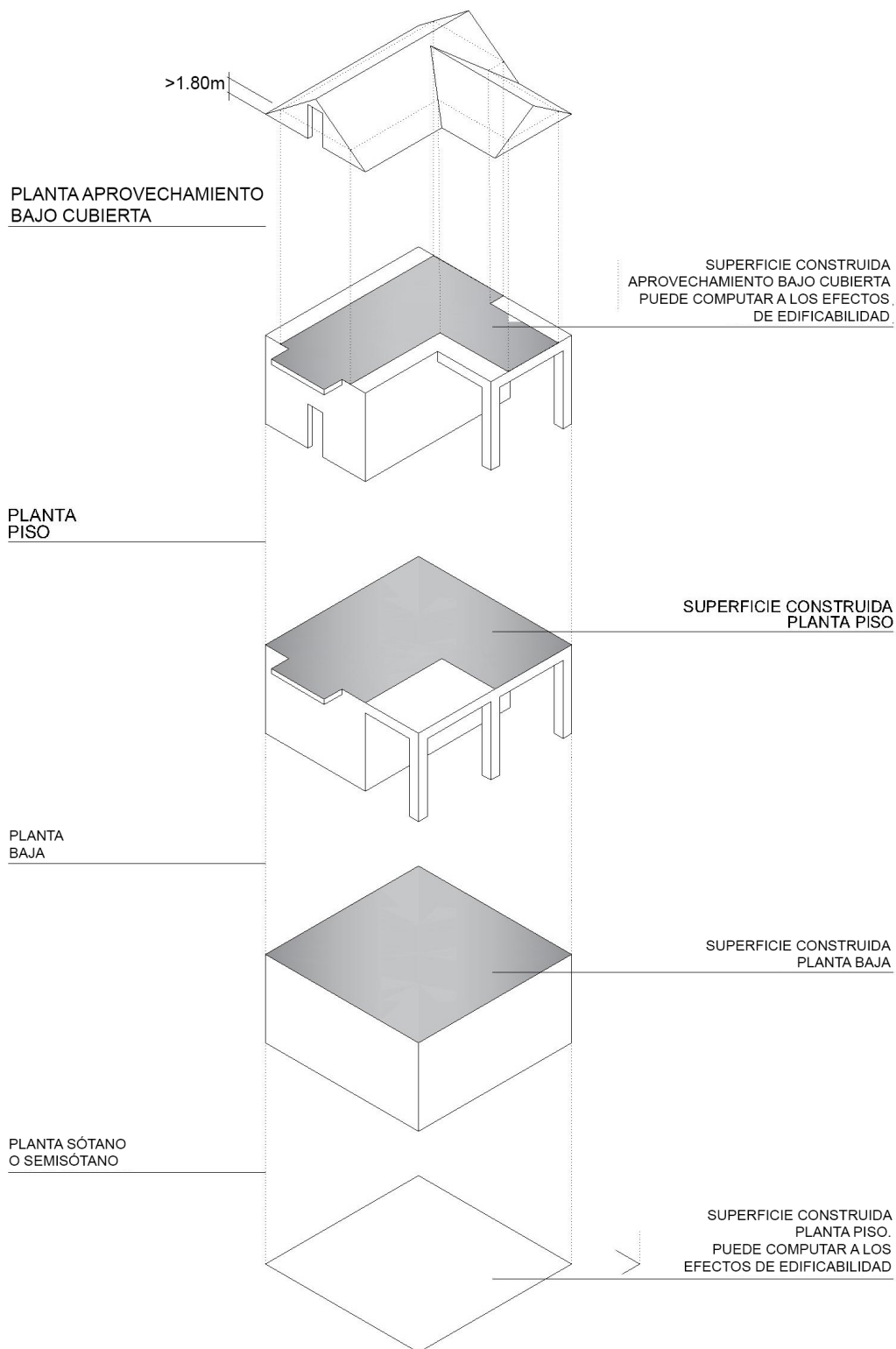
3. Los criterios básicos de intervención para los elementos auxiliares de la edificación serán:

a) Utilización de tecnologías o fórmulas técnicas que mejor compatibilicen la prestación de los servicios básicos con el mantenimiento de las condiciones paisajísticas de la edificación y su entorno. Las tecnologías utilizadas deberán justificar dicha compatibilidad en términos de tamaño, volumen y número de elementos.

b) Consideración de las medidas de integración desde la fase de proyecto.

c) Búsqueda de los espacios con menor impacto visual a nivel del espacio público.





Artículo 33. *Índice de edificabilidad*

Es la relación entre la superficie construible máxima en una parcela y la superficie de la misma expresada en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo. Este índice se entenderá aplicado a la superficie bruta de la parcela.

Artículo 34. *Materialización de la edificabilidad*

1. La edificabilidad establecida para cada una de las ordenanzas es un máximo, no siendo obligatorio agotarla. Sin embargo, en las ordenanzas en que se condiciona la posición de la edificación a construir en la parcela por continuidades de adosado o ocultación de medianeras, se deberá materializar, como mínimo, la edificación que pueda garantizar la ocultación de las mismas.

2. En el caso de que quede a la vista alguna medianera, se deberá dar a la misma un tratamiento similar al de las fachadas.

CAPÍTULO IV

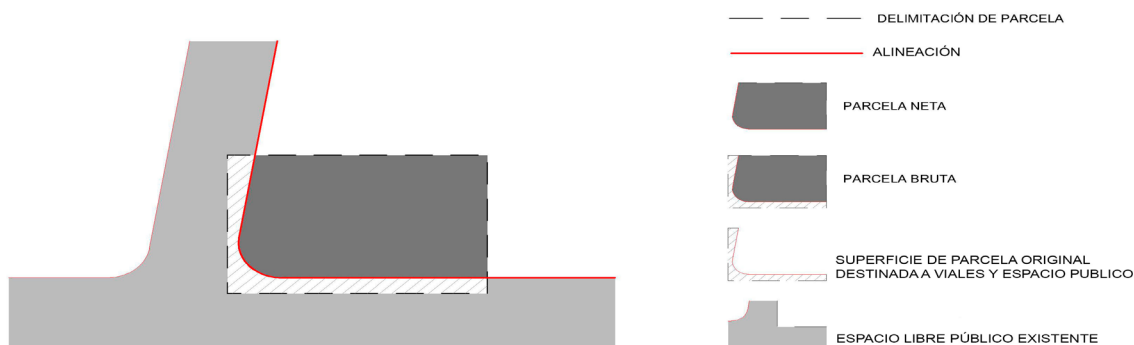
Parámetros sobre parcelas

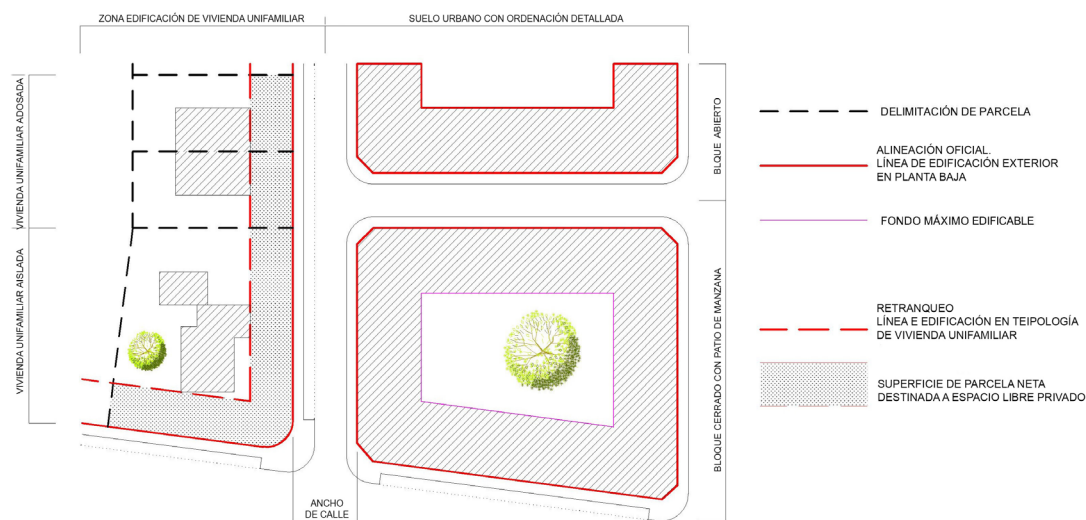
Sección 1ª. *Disposiciones generales*

Artículo 35. *Alineación*

1. Constituye la alineación la línea señalada por los instrumentos de planeamiento urbanístico que establece la separación de las parcelas edificables con respecto a la red viaria o al sistema de espacios libres y zonas verdes públicos.

2. Cuando la conservación de elementos catalogados entre en conflicto con las nuevas alineaciones, primará la conservación de estos elementos. También primará sobre las nuevas alineaciones la conservación de los elementos construidos al amparo del artículo 24.4 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por lo que se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, que ocupen superficies de espacios libres o de dominio público para garantizar la accesibilidad universal.





Artículo 36. Condiciones exigibles a las parcelas

1. Las parcelas existentes en suelo urbano y en suelo de núcleo rural no están sujetas a condiciones de superficie y frente. Podrán ser edificadas siempre que permitan una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas señaladas en la ordenanza correspondiente.

En caso de parcelamiento, el ancho no podrá ser en ningún caso inferior al frente mínimo.

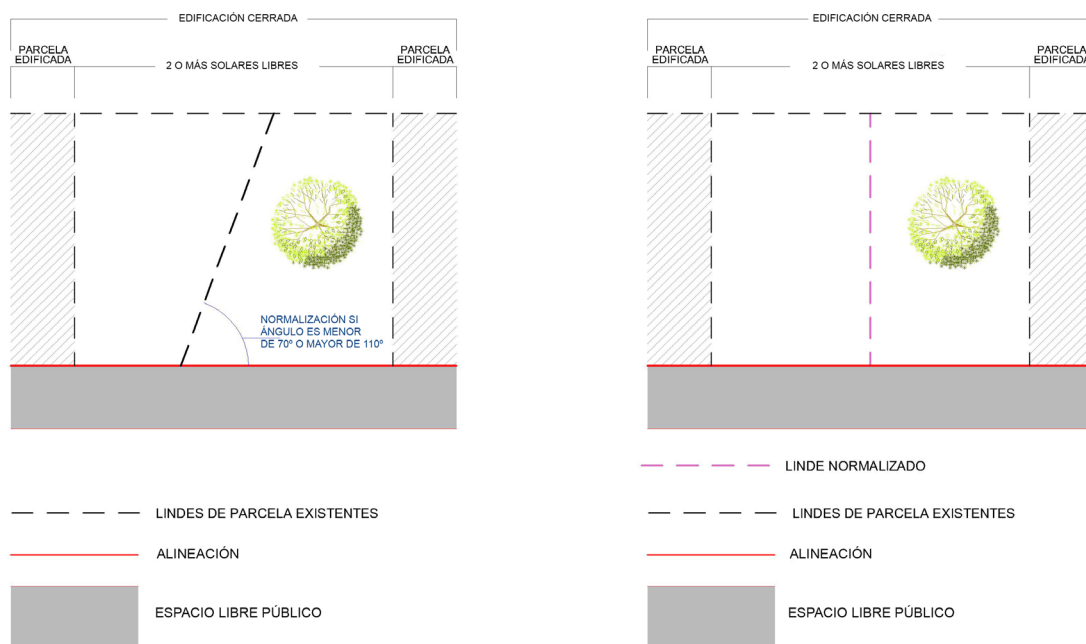
Las nuevas lindes no presentarán quiebras.

2. Cuando una parcela esté afectada por dos ordenanzas distintas de suelo de núcleo rural o de suelo urbano con el mismo uso principal y en alguna de ellas no se alcance la superficie correspondiente a la parcela mínima, se podrá considerar la parcela unitariamente y aplicarle justificadamente una de las dos ordenanzas, siempre que la ocupación y edificabilidad totales no superen las correspondientes a la suma de los subámbitos.

Artículo 37. Normalización de fincas

1. La normalización de fincas en suelo urbano consolidado o núcleo rural se aplicará siempre que sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarlas a las exigencias de este plan, conforme a lo previsto en la normativa urbanística vigente.





2. La normalización de predios podrá formularse en cualquier momento, de oficio por el ayuntamiento o a instancia de los propietarios afectados. Se considera que una finca es normalizable y, por tanto, necesita de una reparcelación con terceras parcelas, cuando concurra, por lo menos, alguno de los supuestos siguientes:

a) Cuando sus linderos no sean rectos o su ángulo con la alineación sea menor que 70°, excepto en los casos que por estar consolidada la edificación y su ordenación, sea imposible su regularización. La nueva edificación atenderá a la ocultación de las medianeras vistas.

b) Cuando una parcela se encuentre situada en el interior de una manzana, sin contacto con la vía pública y por lo tanto, sin posibilidad de beneficiarse del derecho a edificar. En este caso entrarán en la reparcelación todas aquellas parcelas que lindan con la parcela afectada, siempre y cuando no se encuentren edificadas.

c) Cuando la escasez de superficie, frente o fondo impidan el aprovechamiento racional de las condiciones de edificación establecidas en las ordenanzas tipo, excepto en los casos en que por estar consolidada la edificación y su ordenación, sea imposible la regularización.

d) Cuando en los planos de ordenación del plan básico municipal así se establezca.



Sección 2ª. Cierres de parcelas

Artículo 38. Normas generales

1. Con carácter general, se permite la construcción de elementos de cierre de fincas que deberán armonizar con los cierres existentes en el entorno. Se tendrán en cuenta los ejemplos y criterios recogidos en la Guía de caracterización e integración paisajística de vallados, en particular para las actuaciones en suelo rústico y núcleos rurales.

En cualquier caso, deberán adaptarse a lo establecido en la normativa sectorial vigente, en concreto a lo establecido en materia de aguas.

2. La altura máxima de los cierres con material opaco será de 1,50 metros. Por encima de esta altura el cierre será vegetal o tipo malla metálica o de cañizo hasta una altura máxima de 2,50 metros. En el caso de parcelas en pendiente, se permitirá mantener puntualmente la misma altura en tramos horizontales no superiores a dos metros.

3. Los muros se realizarán con materiales acordes con el ambiente en el que se integran, debiendo mantenerse, en todo momento, en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, recebo o pintura. En caso de construcción de cierres de fábrica, éstos se realizarán con materiales, técnicas y acabados tradicionales o, en caso de hacerlos mediante materiales y técnicas actuales, habrá que justificar su correcta integración paisajística. No se permite el uso de bloques de hormigón o materiales de fábrica no elaborados como elementos de acabado, excepto que sean debidamente revestidos y pintados.

Los cierres de fábrica de carácter tradicional (muros de mampostería, vallados) serán objeto de conservación a no ser que queden afectados por alguna determinación contraria en el planeamiento, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 46 de la Ley 5/2016, del patrimonio cultural de Galicia (LPCG).



Para la vegetación utilizada se intentará evitar el uso de especies invasoras, recomendándose el de autóctonas.

4. Los cierres deberán situarse como límite extremo en la alineación oficial. El diseño de los cierres y parcelas se incluirá siempre en los proyectos de obra, a fin de armonizar formalmente con las construcciones y los espacios libres de la parcela, así como con las características escénicas del entorno.

5. Si existe una tipología general tradicional de tipos de vallados en el entorno, deberá mantenerse en cuanto a materiales y disposición de éstos. Se favorecerán e implantarán, siempre que sea posible, los vallados de elementos vegetales (autóctonos) o naturales. Se intentará el buen mantenimiento y acondicionamiento del vallado. Se priorizarán los vallados de mampostería tradicional, en el caso de ser necesario vallados opacos.

6. En ningún caso se permitirá el acabado de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

Artículo 39. *Normas particulares*

1. Los cierres que den frente a carreteras que no tengan la condición de trechos urbanos, independientemente de su titularidad, estarán condicionados a las determinaciones que imponga el organismo titular y a las limitaciones particulares que establezca la normativa sectorial.

2. Los cierres y muros tradicionales existentes conforman las preexistencias y el paisaje perceptivo de los espacios en los que están situados, por tanto y con carácter general, se prohíbe el derribo, de manera injustificada, de muros tradicionales de los caminos o senderos.

Las actuaciones en ellos se regularán en este número. Asimismo, se deberán tener en cuenta las posibles condiciones particulares suplementarias que al respecto se recojan en la ordenanza aplicable.

Cualquier actuación que sobrepase la mera conservación, deberá justificar su carácter excepcional y recogerse en un proyecto que recoja la actuación, analizando los efectos y consecuencias de estas decisiones en la funcionalidad del viario, en el entorno ambiental o de las modificaciones paisajísticas.

3. Se tendrán en cuenta las recomendaciones de la Guía de caracterización e integración paisajística de vallados, de la colección Paisaje Gallego, tanto en lo que se refiere

CVE-DOG: mp2f3jg1-ngf6-grp4-hkb2-4hp9kmjbeiz8



a la forma, textura, materiales o cualquier otro aspecto fundamental que caracterice un determinado cierre.

CAPÍTULO V

Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 40. *Ocupación*

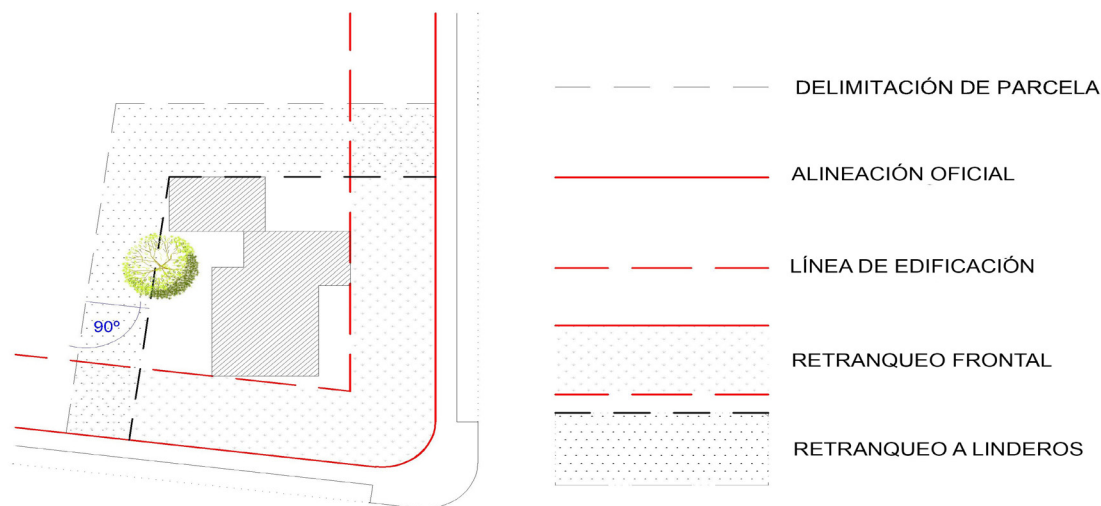
Porcentaje máxima de la parcela que puede ser ocupada por la edificación, en cualquiera de sus plantas sobre o bajo rasante, incluidos sus cuerpos volados, cerrados o abiertos, referida a la superficie neta de ella.

Las instalaciones tales como piscinas, pérgolas, rampas, pavimentaciones o pistas deportivas no se considerarán a los efectos de la ocupación.

Artículo 41. *Retranqueos*

1. Se definen como la separación mínima de cualquier elemento de la edificación, excepto las cornisas, respecto de los linderos de la parcela, medida perpendicularmente a ellos.

2. El retranqueo a las alineaciones no podrá ser ocupado, en ningún caso, ni bajo rasante ni sobre la misma.



Por el contrario, las edificaciones auxiliares, invernaderos con destino exclusivo a uso agrario que se instalen con materiales ligeros y fácilmente desmontables y las construcciones bajo rasante, podrán ocupar los espacios correspondientes a la separación a linderos, siempre que estas últimas sean enteramente enterradas y que, en ningún caso, alteren la topografía natural del terreno.



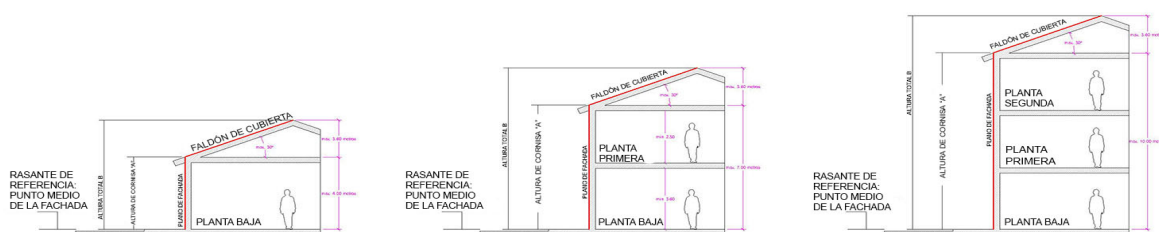
CAPÍTULO VI

Parámetros sobre volumen y forma de la edificación

Sección 1ª. Altura

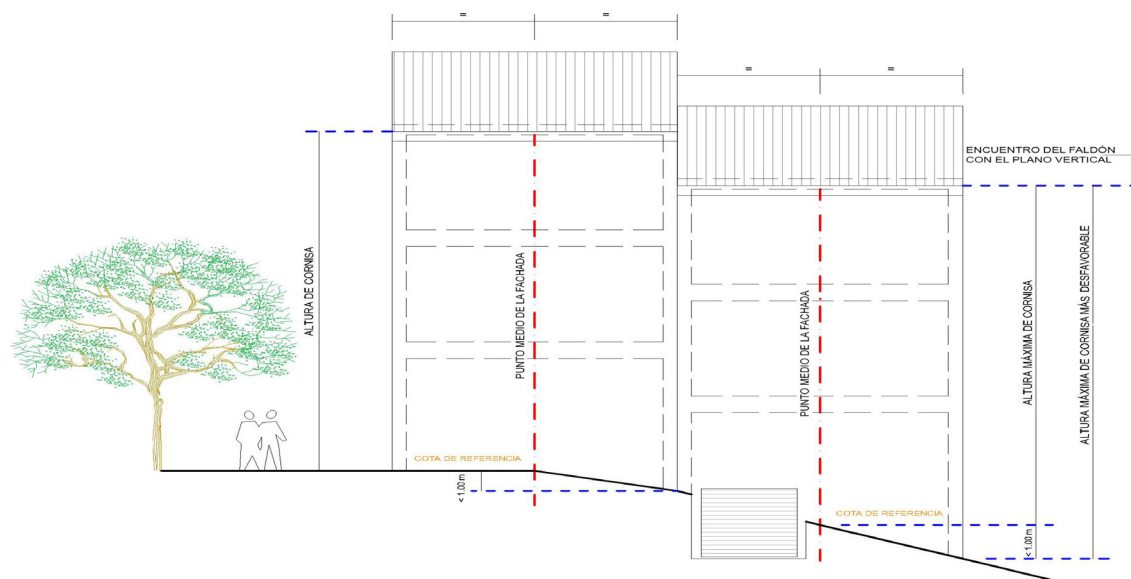
Artículo 42. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación tendrá como referencia la altura de la cornisa, medida de conformidad con lo establecido en el Reglamento de la Ley del suelo.



2. Cuando se establezca la altura por número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse como máximos admisibles, y cuando se establezca una sola, la equivalencia recíproca es la siguiente:

Número de plantas	Altura en metros
Planta baja (PB)	4
PB + 1 planta piso	7
PB + 2 plantas de piso	10



3. Para los casos en los que se construya sobre terrenos en pendiente, la longitud de las fachadas o el fondo de la edificación se tendrá que dividir en las partes necesarias, graduando convenientemente la altura, como se establece en el Reglamento de la Ley del suelo.

Sección 2ª. Cubiertas

Artículo 43. Cubiertas

1. Como norma general, las cubiertas deberán adaptarse en su configuración básica a las existentes y predominantes de cada zona geográfica, en virtud de factores como la climatología, la tradición constructiva, la evolución de las técnicas constructivas e incluso la búsqueda de la sostenibilidad ambiental.

2. La cubierta podrá ser plana o construida mediante planos inclinados, en cuyo caso los faldones arrancarán desde la altura máxima en línea de fachada o patio, con una inclinación no superior a 30° sexagesimales y no pudiendo exceder la altura de la cumbrera en más de 3,6 metros desde la cara superior del último forjado. No se permitirán en ningún caso quiebras en la pendiente de ninguno de los faldones.

3. Por encima de la envolvente máxima que se ha determinado en el párrafo anterior, sólo se permitirán elementos de instalaciones como antenas, pararrayos, chimeneas, paneles fotovoltaicos o similares.

4. Bajo cubierta se permite el aprovechamiento destinado a cualquier uso contemplado en la ordenanza respectiva sin otra limitación que el cumplimiento de los códigos de edificación y normas de habitabilidad o actividad.

5. Para la iluminación y aireación de la planta bajo cubierta, se admitirán las ventanas en los hastiales o paramentos verticales de la cubierta y las ventanas practicables cenitales en el plano del faldón de la cubierta. Las ventanas cenitales se separarán entre ellas un mínimo de vez y media a lo ancho de los huecos. Se permitirá la combinación de huecos de distintas medidas, siempre que la imagen ofrezca una composición equilibrada.

6. Siempre que armonicen con el ambiente en el que se inserten, se autorizarán buhardillas con anchura máxima de 2,00 m, con altura no superior a la cumbrera y que no ocupen más de 1/3 de longitud de cada fachada.

7. Como regla general, cuando en el edificio se instalen ascensores será obligatoria la construcción del cuarto de máquinas por debajo de la cubierta o en la planta de sótano. Del



mismo modo, las cajas de escaleras, los depósitos y otras instalaciones no citadas en el punto anterior deberán situarse dentro de la envolvente volumétrica máxima de la cubierta.

Sección 3ª. Regulación de los parámetros exteriores

Artículo 44. Fachadas

1. Todos los edificios deberán ser diseñados contando con que las fachadas deben ser tratadas y diseñadas en su totalidad, desde la rasante de la acera o espacio público hasta la coronación, integrando los espacios con destino a locales comerciales, como elementos de la misma fachada. Los paños definidos entre elementos de fachada en plantas bajas, con destino futuro para locales comerciales, deberán ser cerrados con fábricas con acabado de revocado y pintura.

2. Se procurará que las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas se adecúen a las características tipológicas de la edificación del entorno y especialmente si hay edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiera. En las edificaciones contiguas a las edificaciones catalogadas, se adecuará la composición de la nueva fachada a éstas, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición tales como cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.

3. Las medianeras que pudieran aparecer como resultado de la edificación, deberán ser tratadas como fachadas.

Sección 4ª. Normas para los cuerpos volados sobre los espacios públicos

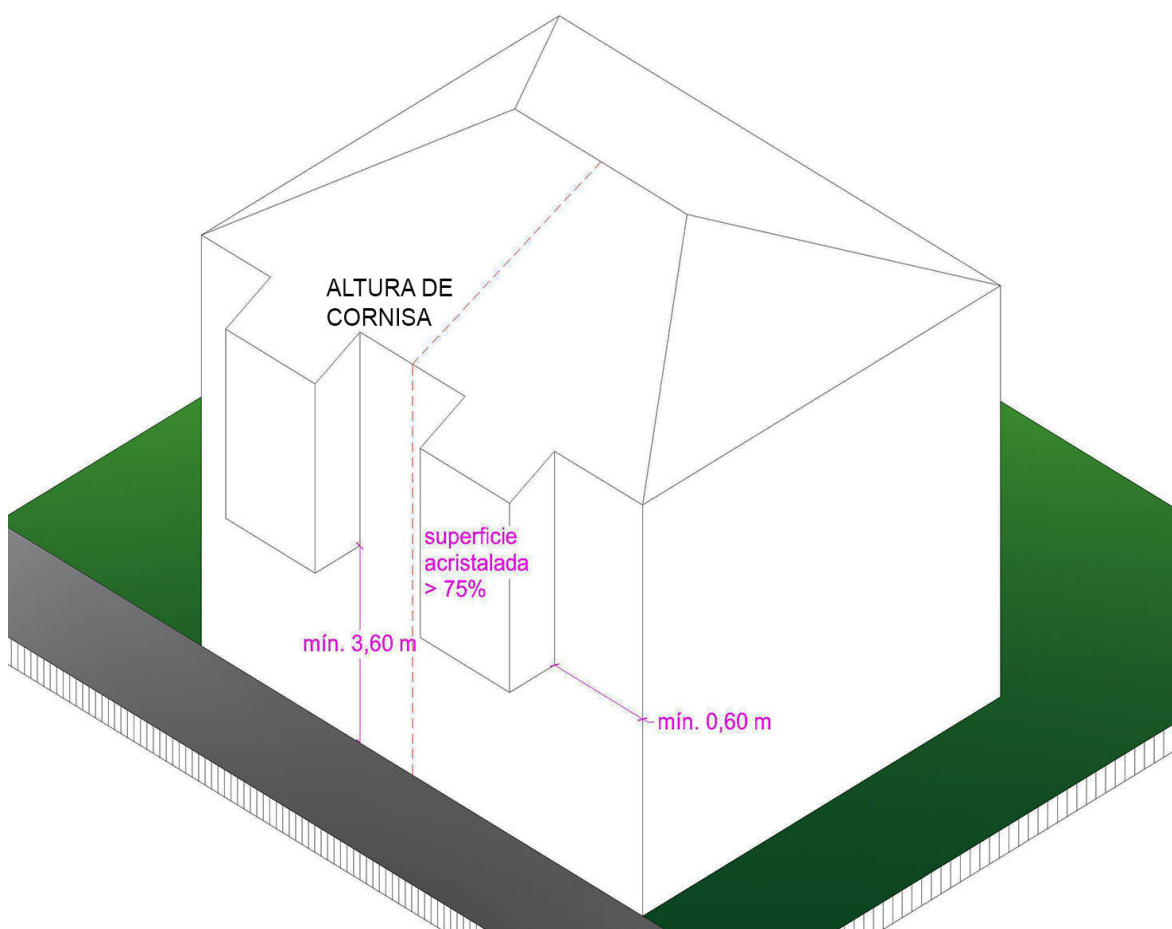
Artículo 45. Cuerpos volados cerrados y balcones

1. Los cuerpos volados tendrán una dimensión que no exceda del 10 % del ancho de la calle, con un máximo de 1,00 metro. No se permitirán en calles de ancho menor a 6,00 metros y se separarán de las fincas colindantes en una longitud por lo menos igual a la distancia volada, y nunca inferior a 0,60 metros.

2. Los cuerpos volados cerrados tendrán que ser tipo galería o mirador, y a tal fin, tendrán una superficie vidriada o semitransparente mayor del 75 % de la superficie de la fachada volada, tanto en el paramento frontal como en los laterales. Computarán a efectos de edificabilidad el 100 % de su superficie.



3. La altura mínima de los cuerpos volados en fachada sobre de la rasante de la acera será de 3,60 metros en suelo urbano y de 3,00 metros en suelo de núcleos rurales, prohibiéndose que sobresalgan del plano de proyección de la acera. En las edificaciones tradicionales existentes en los núcleos rurales, con elementos volados tradicionales, no serán de aplicación estas condiciones, permitiéndose su mantenimiento y consolidación o rehabilitación.



Artículo 46. *Chaflanes*

1. En los edificios en esquina en los que la línea de edificación sea coincidente con la alineación, se establecerá un chaflán con unas dimensiones mínimas que serán las determinadas por un segmento en los que los extremos estarán a 3,00 metros del punto de intersección de las alineaciones, con un mínimo de frente de chaflán de 3,00 metros. Este chaflán se mantendrá en toda la altura de la edificación. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones de fachada.



2. Los cierres de los solares o parcelas en esquina en suelo urbano deberán, al mismo tiempo, dejar libre el espacio correspondiente al chaflán.



Artículo 47. *Elementos entrantes y salientes de fachadas*

Estos elementos se integrarán en el entorno evitando, en todo caso, los colores llamativos y los acabados brillantes. Se recomienda el empleo de la Guía de colores y materiales elaborada por la Consellería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Artículo 48. *Marquesinas*

1. Se entiende por marquesinas las construcciones ligeras que, a modo de cubierta, protegen una entrada o acceso.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será superior a 3,60 metros. El saliente de la marquesina no excederá del ancho de la acera. La instalación de una marquesina no causará lesión al ambiente urbano ni a la arbolada. Las marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública.

3. En caso de no existir aceras diferenciadas de la calzada, el límite máximo perpendicular a la alineación será de 2,5 metros. Si la calle fuera inferior a 7,00 metros, la marquesina no podrá superar el 10% del ancho de la calle.

Artículo 49. *Toldos*

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto de la alineación oficial, no podrá ser superior al ancho de la acera, sin exceder los 3,00 metros y respetando, en todo caso, la arbolada existente y la señalización urbana.



2. Los cubretoldos tendrán la consideración de accesorios de los toldos y su saliente máximo será de 0,35 metros respecto de la fachada.

Artículo 50. Rótulos y otros elementos publicitarios

1. Con carácter general los rótulos y elementos publicitarios no alterarán la escena urbana ni los valores arquitectónicos de las edificaciones en las que se sitúen.

2. Con respecto a los rótulos y elementos publicitarios salientes que vuelen sobre viarios y espacios públicos respetarán las siguientes condiciones:

- a) Tener una altura mínima hasta cualquier punto de la rasante de 2,50 metros.
- b) No sobresalir, en ningún caso, más de 0,50 metros desde el plano de la fachada.
- c) No suponer obstáculo o riesgo para la seguridad y la movilidad de vehículos y personas.
- d) Respetar el arbolado, elementos de iluminación y demás elementos del mobiliario urbano.
- e) Se potenciarán los soportes y localizaciones que favorezcan una mejor integración paisajística de los elementos informativos y su control en los espacios singulares del territorio.
- f) En edificios de uso exclusivo industrial o comercial se podrán utilizar las fachadas como soportes de publicidad propia de la actividad, siempre y cuando no suponga un impacto negativo de integración, en especial evitando colores, brillos y texturas descontextualizadas.
- g) Queda prohibida la instalación de publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, en los suelos no urbanos.
- h) En las actuaciones, soportes e instalaciones destinadas a la publicidad primará el principio de contención.

Sección 5ª. Patios

Artículo 51. Patios

1. Resultará de aplicación lo establecido en la normativa vigente en materia de habitabilidad.



2. Los patios de parcela podrán mancomunarse. Para poder considerar sus dimensiones totales a efectos de clasificación y, por lo tanto, de apertura de huecos al mismo, será necesario que exista acuerdo de mancomunidad con la inscripción del derecho de servidumbre de los respectivos solares en el Registro de la Propiedad, funcionando a partir de ese momento como cualquier patio de parcela.

La mancomunidad de patios sólo se podrá cancelar con la autorización del Ayuntamiento, cuando no existan ya los edificios que dieron lugar a dicho acuerdo de mancomunidad.

Se podrán levantar cierres de separación al interior del patio mancomunado de una altura máxima de 2,00 metros a partir de la rasante del patio que esté situado más abajo.

Artículo 52. *Accesos a los edificios*

Resultará de aplicación lo establecido en la normativa vigente en materia de habitabilidad.

CAPÍTULO VII

Normas higiénicas y de calidad de la edificación

Sección 1ª. Disposiciones generales

Artículo 53. *Alcance y contenido*

1. Son las condiciones que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad e higiene en la utilización de los locales por las personas, determinando los parámetros a que se deben sujetar las condiciones de calidad, salubridad e higiénicas.

2. Estas condiciones estarán supeditadas, siempre, a las particularidades que, en cada caso concreto dispongan las ordenanzas y normas específicas y a la normativa sectorial que resulte de aplicación.

3. En todo caso, deberá fomentarse la recogida selectiva, la reutilización y el reciclaje de los elementos vertidos.

Artículo 54. *Disposiciones generales*

1. Todos los edificios dispondrán de las dotaciones de servicio necesarias en función del uso al que se destinen o de la actividad que se desarrolle en ellos y, como mínimo, de las que sean obligatorias según la legislación general y normativa sectorial aplicable en cada caso.



2. Los proyectos de urbanización deberán incluir en su memoria los criterios que fueron tenidos en cuenta para el diseño y características de la red o dotación, haciendo referencia en cualquiera caso, al cumplimiento de lo establecido por los planes básicos municipales, en su caso, y demás normativas sectoriales de aplicación.

3. Cualquier actuación de rehabilitación integral, ampliación, nueva edificación o actuación integrales sobre las fachadas, determinará el soterrado de las redes de servicios existentes.

Cuando se entierren, deberán seguir, dentro de lo posible, el trazado de las aceras o de la calzada. La profundidad mínima de las conducciones será de 0,60 m desde la parte superior del entubado hasta la rasante del pavimento.

La red de agua irá ubicada siempre por encima de la cuota de las redes de saneamiento y pluviales.

En cualquier caso se tratará de evitar afectar a los bien integrantes del patrimonio arqueológico y adoptar las medidas protectoras y correctoras adecuadas para minimizarlas.

4. Los pozos de abastecimiento de agua a las viviendas tendrán que estar distanciados de cualquier fosa séptica, estercolero o cualquier foco contaminante, un mínimo de 20 metros, sin perjuicio de la que derive de la normativa sectorial de aplicación.

La fosa distará 3,00 metros, como mínimo, de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas y deberán contar con la correspondiente autorización del organismo sectorial competente.

El Ayuntamiento podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos por la normativa aplicable.

5. En los instrumentos de planificación, el promotor tendrá en cuenta las posibles interacciones entre las actuaciones propuestas en el proyecto y los aprovechamientos de aguas vigentes, tomando en consideración para ello la información incluida en el Registro de aguas del organismo de cuenca.

En el caso de nuevas necesidades de recursos o regularización de usos existentes, el instrumento de planificación deberá tener en cuenta los requisitos dispuestos en la normativa sectorial en materia de aguas.

CVE-DOG: mp2f3jg1-ngf6-grp4-hkb2-4hp9kmjbeiz8



6. Las estaciones y subestaciones transformadoras se situarán en el espacio adecuado para garantizar las condiciones de suministro, en los lugares en que técnicamente sean necesarias, en función del trazado de las redes generales. No se permitirá su colocación en superficie en los espacios públicos (viarios, espacios libres y zonas verdes).

7. Los pequeños centros de transformación a instalar en el medio rural o en el suelo rústico, se podrán situar al aire libre, siempre y cuando se contemplen todas las medidas precisas para garantizar la seguridad. Asimismo, atenderán a las debidas cautelas de integración paisajística evitando situarse en espacios abiertos con una fuerte incidencia visual o la utilización de colores vivos o con brillos que produzcan reflejos.

Sección 2ª. Normas de urbanización y de los servicios en los edificios

Artículo 55. Abastecimiento de agua y saneamiento

1. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento.

2. Se deberá detallar el sistema de saneamiento, que debe ser ampliable para la totalidad de los nuevos usos que se puedan implantar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento o un sistema propio de red y depuración, con la debida autorización de vertido del organismo de cuenca.

3. El saneamiento se realizará normalmente por medio del sistema separativo cuando los efluentes se sometan a la depuración de residuales, o cuando esté ya proyectada en esa zona una depuración a corto plazo.

Artículo 56. Energía eléctrica

1. Todas las instalaciones de transporte y abastecimiento de energía eléctrica y los centros de transformación cumplirán lo establecido en la correspondiente normativa sectorial.

2. Se deberán adoptar cuantas medidas correctoras sean precisas contra ruidos, vibraciones, ventilación, o similares, a fin de molestar lo mínimo posible a la población circundante.



Asimismo, atenderán a las debidas cautelas de integración paisajísticas evitando situarse en espacios abiertos con una fuerte incidencia visual o la utilización de colores vivos o con brillos que produzcan reflejos.

Artículo 57. Alumbrado público

1. El alumbrado público deberá armonizar con las características de la zona.
2. El sistema de alumbrado será tal que permita el ahorro energético, la mejora de la eficiencia y reduzca la contaminación lumínica, adecuando el nivel de exigencia al período de tiempo considerado.

Artículo 58. Red de telecomunicaciones

Sin perjuicio de la normativa técnica aplicable, las antenas deberán ser objeto de un adecuado tratamiento estético, de tal manera que su forma, altura, elementos integrantes, materiales y colores se escojan con el criterio de minimizar los impactos visuales negativos sobre el entorno, procurando un diseño acorde a las características cromáticas, volumétricas, naturales y paisajísticas del lugar.

Las construcciones anexas a las antenas tendrán un diseño y un acabado cuidado, empleando las formas, los colores y los materiales que menor impacto produzcan y que permitan la mejor integración en el entorno.

Artículo 59. Red viaria y espacios libres

1. Se procurará la incorporación progresiva de arboleda autóctona en las calles, paseos y viario urbano en general, empleando en cada caso las especies arbóreas adecuadas para el ancho, orientación y tipología de la acera y de la calle.
2. Los parques urbanos y áreas recreativas localizadas en el suelo rústico deberán incorporar arboleda autóctona o naturalizado en Galicia con el criterio de la regeneración y recuperación de espacios de carácter natural.
3. En el caso de plazas o ámbitos ajardinados fuertemente condicionados por un viario de elevada densidad, se deberá tratar de crear pantallas visuales que además aislen del ruido, en la medida que lo permita el espacio disponible.



Artículo 60. *Supresión de molestias y utilización sostenible de materiales*

1. Toda clase de instalaciones que se realicen para servicio del edificio, vivienda o local de trabajo, se harán de manera que se garanticen la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos y cualquier otra molestia que impida el normal funcionamiento de las relaciones de vecindario.

2. Asimismo, se fomentará la reducción de la generación de residuos, el reciclaje y la reutilización de los residuos urbanos y se facilitará la disponibilidad y fácil acceso, tanto a los colectores de recogida como a las instalaciones adecuadas para su tratamiento y/o depósito, cumpliéndose en todo caso, las medidas que a tal efecto se contemplan en la normativa vigente.

Artículo 61. *Estrategias y red de movilidad sostenible*

1. Se fomentará el transporte individual no motorizado (peatonal, bicicleta) para recorridos cortos y medios intranúcleos o internúcleos próximos.

2. La red de movilidad sostenible podrá diseñarse para uso exclusivo peatonal, para uso exclusivo ciclista o para uso mixto, en virtud de las necesidades y del contexto urbano y territorial.

Esta red está compuesta por un conjunto de itinerarios previstos para la circulación preferente de peatones y/o ciclistas y podrá estar integrada en el sistema general y local viario, en el sistema de espacios libres o bien ser independiente y exclusivo para este tipo de movilidad. En caso de que la red esté integrada en el sistema viario, discurriendo dentro de su alineación, se tendrá que adaptar a la correspondiente normativa sectorial de carreteras.

Asimismo, se recomienda tener en cuenta los caminos tradicionales existentes y los incluidos en el Programa de caminos naturales del ministerio competente en la materia, contruidos sobre antiguas infraestructuras de transporte y que actualmente tienen uso peatonal, ciclista y ecuestre.

Artículo 62. *Condiciones a tener en cuenta en los proyectos de urbanización*

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales.



2. Los materiales empleados en la urbanización deberán ser, preferentemente, de origen local.

CAPÍTULO VIII

Régimen de las edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico

Artículo 63. *Régimen de las edificaciones disconformes con el planeamiento urbanístico*

1. En las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes a la aprobación definitiva del planeamiento que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones, pero que no estén incurso en la situación de fuera de ordenación, conforme a lo señalado en la normativa urbanística vigente, se podrán realizar las obras de conservación y las necesarias para el mantenimiento del uso preexistente, así como las obras y cambios de uso que se ajusten a la ordenanza que resulte de aplicación.

2. En ningún caso, podrá agravarse la situación de incompatibilidad con el planeamiento respecto a la situación inicial.

TÍTULO IV

Afecciones derivadas de la normativa sectorial

Artículo 64. *Prevalencia de la normativa sectorial*

Resultarán de aplicación y prevalecerán sobre la normativa contenida en este título las determinaciones de la correspondiente normativa sectorial.

CAPÍTULO I

Normativa sectorial en materia de paisaje

Artículo 65. *Disposiciones generales*

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, las condiciones generales de la normativa vigente en materia de paisaje.

En concreto, se tomarán como referencia las guías de la colección Paisaje Gallego, en particular la Guía de buenas prácticas para la intervención en los núcleos rurales, la Guía de caracterización e integración paisajística de vallados y la Guía de colores y materiales.



2. Se conservará la biodiversidad territorial y los elementos de interés natural, promoviendo el uso sostenible para garantizar y colaborar en la funcionalidad ecológica, a través de actuaciones eficientes y compatibles a fin de prevenir efectos adversos sobre el medio ambiente.

Se deberá atender especialmente a la delimitación en la zona de borde de los suelos, con la finalidad de conseguir una mayor integración y una mejor transición entre las zonas urbanizadas y las rústicas, evitando la aparición de problemas de borde.

CAPÍTULO II

Normativa sectorial en materia de patrimonio cultural

Artículo 66. Intervenciones sobre bienes inmuebles protegidos por su valor cultural

1. Las obras e intervenciones que se pretendan realizar sobre bienes de interés cultural o comprendidos en el Catálogo del patrimonio cultural de Galicia y los cambios de uso sustanciales, se ejecutarán de acuerdo con lo determinado en la normativa vigente en materia de patrimonio cultural, y tendrán que ser autorizadas por la consellería competente en materia de patrimonio cultural, con las excepciones previstas y de acuerdo al régimen jurídico de protección establecidas en la misma.

Los proyectos de obras y los documentos de solicitud que se presenten con el fin de obtener licencia municipal sobre inmuebles o terrenos declarados bienes de interés cultural o catalogado, deberán hacer constar la circunstancia de protección de los inmuebles y de los terrenos objeto de la intervención.

2. La metodología, criterios y planes de conservación que se deben seguir en las actuaciones sobre el patrimonio deberán ser acordes a las pautas marcadas en los artículos 89 y 90 de la Ley de patrimonio cultural de Galicia. Los futuros instrumentos que se desarrollen a partir de este plan deberán incluir un estudio del patrimonio cultural que pudiera existir en el ámbito.

3. Los Caminos de Santiago identificados y grafiados en los documentos del Plan básico autonómico tendrán, por imperativo de la legislación vigente en materia de patrimonio cultural, la consideración de territorios históricos.

Los territorios históricos de los Caminos de Santiago que no cuenten con una delimitación definitivamente aprobada con arreglo al procedimiento específico previsto en dicha



legislación, vendrán definidos, en suelo urbano y urbanizable, por el trazado determinado en la documentación gráfica de este plan y por las parcelas y edificaciones que consituyen sus límites. Dicha superficie se extenderá a la totalidad de los suelos de núcleo rural tradicional delimitados que atraviesen y, a treinta metros, en caso de suelos rústicos de cualquier naturaleza.

4. En el suelo urbano de los términos municipales de Vigo y Ourense, el trazado de los Caminos de Santiago grafiado en los planos de delimitación de las afecciones sectoriales no identificará un territorio histórico protegido, en tanto no se delimite mediante los procedimientos específicos previstos en la legislación reguladora del patrimonio cultural.

5. En el caso de los suelos de núcleo rural en los que no se distinga entre suelo de núcleo rural común o tradicional, la superficie del territorio histórico será la aplicable a los suelos rústicos.

6. En coherencia con el carácter complementario de este Plan básico autonómico, esta identificación se entenderá sin perjuicio de las concretas trazas derivadas de los planes de ordenación municipales en vigor o que se aprueben en el futuro.

7. En cualquier caso, respecto a los Caminos de Santiago que no cuenten con una delimitación definitiva, se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria sexta de la Ley de patrimonio cultural de Galicia.

Artículo 67. Intervenciones sobre bienes inmuebles y predios incluidos en ámbitos delimitados como contornos de protección o zonas de amortiguamiento de bienes protegidos por su valor cultural

Toda intervención en el contorno de protección de un bien del patrimonio cultural deberá ser compatible con los elementos configuradores de la estructura territorial tradicional, como son la red de caminos, los muros de cierre, los setos, las tapias, las zanjas, los taludes y otros semejantes.

Las intervenciones que se pretendan realizar sobre inmuebles o predios incluidos en los contornos de protección y en las áreas de amortiguamiento de los bienes, declarados de interés cultural o catalogados, tendrán que ser autorizadas por la consellería competente en materia de patrimonio cultural, según lo establecido en la normativa vigente en materia de patrimonio cultural.



Asimismo, se deberán respetar los criterios para las intervenciones en el contorno de protección de los bienes señalados en el artículo 46 de la Ley del patrimonio cultural de Galicia.

CAPÍTULO III

Normativa sectorial en materia de costas

Artículo 68. Disposiciones generales

1. La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo establecido en el título III de la Ley de costas. En todo caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.

2. Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.

Según el artículo 25 de la Ley de costas, en la servidumbre de protección quedan prohibidos los siguientes usos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- b) La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a las que se determinan en el Reglamento de costas, así como de sus áreas de servicio.
- c) Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos naturales o no consolidados.
- d) El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- e) El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- f) La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

Con carácter general, sólo se permitirán sobre esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra localización como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas o aquellos que presten servicios necesarios o



convenientes para el uso del dominio público marítimo terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de arbolado deberá cumplir las condiciones que se determinan en el Reglamento de costas para garantizar la protección del dominio público marítimo-terrestre.

3. Deberá garantizarse el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

De acuerdo con lo previsto en el referido artículo 30 de la Ley de costas, la ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en una zona, con ancho a determinar en los instrumentos correspondientes y que será, como mínimo, de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo-terrestre a través de los siguientes criterios:

a) En tramos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.

b) Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial pertinente. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

4. De acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley de costas, los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad, así como los que requieran la ejecución de obras o instalaciones en el dominio público marítimo-terrestre, sólo podrán ampararse en la existencia de reserva, adscripción, autorización o concesión, teniendo en cuenta que el artículo 32 de dicha norma restringe la ocupación del dominio público marítimo-terrestre a aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra localización, estando expresamente prohibidos los usos mencionados en el artículo 25.1 de la Ley de costas, excepto las del apartado b), previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, y el vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.

5. Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la disposición transitoria cuarta de la Ley de costas.



6. Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de costas y concordantes de su reglamento.

CAPÍTULO IV

Normativa sectorial en materia de aeropuertos

Artículo 69. Disposiciones generales

1. Las presentes indicaciones hacen referencia a las servidumbres aeronáuticas correspondientes a los aeropuertos de A Coruña, Santiago y Vigo, al Aeródromo de Rozas (Lugo), a la Instalación Radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea Radar en Espiñeirás (Santiago de Compostela) y a la Instalación Radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea Radar de As Pontes.

2. Asimismo, se prestará atención a las determinaciones de los planes directores de los aeropuertos de A Coruña, Santiago y Vigo, en particular, en lo referente a las limitaciones impuestas tanto por la servidumbre aeronáutica de los elementos citados en el párrafo anterior, como por la zona de servicio y las huellas de ruido de los citados aeropuertos.

3. En caso de existir alguna contradicción entre la normativa estatal y cualquier disposición del Plan básico autonómico, prevalecerá aquélla en lo establecido en materia aeroportuaria.

4. El Plan básico autonómico traspone el contenido y las determinaciones de los planes directores de los aeropuertos de A Coruña, Santiago y Vigo sin incluir disposiciones que puedan suponer una interferencia con el uso público aeroportuario y las actividades relacionadas con la explotación de dichos aeropuertos dentro de su zona de servicio aeroportuario. De tal manera, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Los planos recogen los límites de los sistemas generales aeroportuarios que figuran como zona de servicio aeroportuario de los planes directores de los aeropuertos de A Coruña, Santiago y Vigo.

b) En los terrenos incluidos en las zonas de servicio de los aeropuertos de A Coruña, Santiago y Vigo se estará a lo dispuesto en la normativa estatal en materia aeroportuaria, y en su caso, en las disposiciones incluidas en los planes directores de los aeropuertos de A Coruña, Vigo y Santiago, debiendo ser el uso admisible en dichos terrenos exclusivamente el uso público aeroportuario.



c) El planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico, en el que su ámbito de actuación se encuentre total o parcialmente incluido en las zonas de servicio de los aeropuertos de A Coruña, Santiago y Vigo deberá definir el ámbito de la zona de servicio aeroportuario de los aeropuertos de A Coruña, Santiago y Vigo, según corresponda, como Sistema general aeroportuario con uso exclusivamente público aeroportuario.

d) El área de cautela aeroportuaria de los planes directores de los aeropuertos de A Coruña, Vigo y Santiago quedan recogidos en el correspondiente plano de ordenación a escala 1:10.000, con objeto de reservar suelos para futuras ampliaciones de las infraestructuras aeronáuticas.

e) En los ámbitos afectados por las curvas isófonas Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50 dB(A), incluidas en el Plan director del aeropuerto de A Coruña, y por las curvas isófonas L_d = 60 dB(A), L_e = 60 dB(A) y L_n = 50 dB(A), incluidas en el Plan director del aeropuerto de Vigo y del aeropuerto de Santiago, no son compatibles los nuevos usos residenciales, ni los dotacionales educativos o sanitarios, ni se admiten las modificaciones de ordenación, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos con respecto al planeamiento vigente.

f) Las superficies limitadoras de las servidumbres aeronáuticas de los aeropuertos de A Coruña, Vigo y Santiago, del Aeródromo de Rozas (Lugo), de la Instalación Radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea Radar en Espiñeira y de la Instalación Radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea Radar de As Pontes que afectan a la Comunidad Autónoma de Galicia determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe superar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, caja de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las aspas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

g) En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, medios necesarios para la construcción –incluidas grúas–) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su estado actual de redacción.

Asimismo, en aquellas zonas del ámbito de la Comunidad Autónoma de Galicia, que no se encuentren situadas bajo las servidumbres aeronáuticas del Real decreto 374/1996, Real decreto 2278/1986, Real decreto 763/2017, Real decreto 1240/1990, Real decre-



to 2276/1986 y Real Decreto 2050/2004 anteriormente citados, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores –incluidas las palas–, etc.) y la instalación de medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción o similares), que se eleven una altura de 100 metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de las aguas jurisdiccionales, requerirá el pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción.

h) El planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico, su revisión o modificaciones, en el cual el ámbito de actuación se vea afectado por las servidumbres aeronáuticas de los ámbitos señalados, deberá ser informado por la Dirección General de Aviación Civil, según el caso, conforme a la disposición adicional segunda del Real decreto 2591/1998, y conforme al artículo 29 del Decreto 584/1972, para el que se solicitará informe antes de la aprobación inicial del planeamiento, o trámite equivalente. A falta de solicitud del informe preceptivo, así como el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

i) El planeamiento de desarrollo del Plan básico autonómico, en el cual el ámbito de actuación se vea afectado por las servidumbres aeronáuticas de las localidades afectadas, deberá incorporar en sus planos de ordenación las servidumbres aeronáuticas de dichas instalaciones. Asimismo, deberá asegurarse que las determinaciones de la ordenación no incumplen bajo ninguna circunstancia la normativa relativa a las servidumbres aeronáuticas según corresponda.

j) Según el artículo 10 del Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas de las instalaciones citadas, permanece sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de la cual la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades asentadas dentro de la misma que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Se entenderá extendida a los usos del suelo que faculden la implantación o ejercicio de dichas actividades y abarcará entre otras:

- Actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos que puedan causar turbulencias.

- Uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o errores.



– Actividades que impliquen el uso de grandes superficies reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramientos por brillos intensos.

– Actuaciones que puedan estimular el movimiento de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.

– Actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir en el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.

– Actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

– Uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas o de cualquier otra índole.

k) En aplicación del artículo 15.b) del Decreto 584/1972, en los terrenos incluidos en las zonas de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la navegación aérea, queda prohibida cualquier construcción o modificación de la rasante del terreno, de la superficie o de los elementos que sobre él se encuentren, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).

l) Según el artículo 16 del Decreto 584/1972, los emisores radioeléctricos o cualquier otro dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, a pesar de que no vulneren las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de la propiedad en razón de la función social de aquélla, la resolución que a tales efectos se dictase sólo generará algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos patrimonializados con anterioridad.

ll) En cuanto a la instalación de aerogeneradores, líneas de transporte de energía eléctrica, infraestructuras de telecomunicaciones y demás usos que precisen de plataformas elevadas, se deberá asegurar que en ningún caso incumplan la normativa relativa a las servidumbres aeronáuticas de las localidades afectadas.



CAPÍTULO V**Normativa sectorial en materia de puertos****Artículo 70. Disposiciones generales**

1. Las afecciones sectoriales incluidas en el dominio público portuario tienen carácter declarativo, sin eficacia normativa, prevaleciendo, en caso de discrepancia, lo previsto en la normativa estatal.

2. El recinto portuario es aquel que abarca todas las actividades relacionadas con la explotación de los recursos naturales del mar de carácter pesquero, marisquero o de ámbito deportivo. Asimismo, también se incluye su consideración como lugar en el que se realiza el tráfico o transporte de mercancías o personas por vía marítima, así como actividades que en régimen de concesión se puedan asentar en las zonas de servicios de los puertos. Queda fuera de las competencias del Plan básico autonómico delimitar clases de suelo y localizar sistemas generales o locales. El plan básico autonómico se limitará a delimitar las áreas de dominio público portuario afecto al servicio de señalización marítima y las zonas de servicio obrantes en los distintos organismos con competencias en la materia. Estas áreas serán regidas por su normativa sectorial correspondiente.

Forman parte del dominio público portuario los terrenos, obras e instalaciones fijas de los puertos, así como los terrenos del dominio público marítimo-terrestre afectos a los puertos e instalaciones portuarias y así delimitados por la autoridad competente. Serán calificados como sistema general portuario, quedando en consecuencia, afectos al uso y dominio públicos.

3. En virtud del artículo 56 del texto refundido de la Ley de puertos del Estado y de la marina mercante, para los puertos de interés general del Estado y, del artículo 38 de la Ley 6/2017, de 12 de diciembre, de puertos de Galicia, para los puertos de competencia autonómica; la calificación de las áreas portuarias será de sistema general portuario. El recinto será desarrollado por un plan especial que deberá, entre otras determinaciones, fijar las medidas y previsiones necesarias para garantizar una eficiente explotación del espacio portuario, su desarrollo y su conexión con los sistemas y transporte terrestre.

Para efectos de su regulación pormenorizada, se estará a lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley de puertos del Estado, para los puertos de interés general del Estado y, a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de puertos de Galicia para los puertos de competencia autonómica; el régimen de los espacios portuarios se ajustará a lo dispuesto en dicha legis-



lación, según proceda en la correspondiente delimitación de los espacios y usos portuarios, en el planeamiento especial que los desarrolle, en su caso, y en la restante legislación urbanística o específica en la materia.

4. Para la ordenación de los recintos portuarios en condiciones normales, deberá haberse aprobado en cada ámbito portuario la correspondiente delimitación de espacios y usos portuarios, en su ausencia, tendrá que formularse un plan especial de infraestructuras por la autoridad portuaria (servicios portuarios del ente público Puertos de Galicia), que tendrá por objeto su organización interna, así como la regulación de las actividades que puedan establecerse en su interior, y su tramitación y aprobación se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística y sectorial aplicable.

5. La inclusión del recinto portuario en el ámbito de un plan especial implica la suspensión del procedimiento de concesión de licencias mientras no se produzca su entrada en vigor. No obstante, durante este período podrán autorizarse obras o actuaciones que atiendan a la normativa transitoria.

Por tanto, deberán cumplirse con las condiciones establecidas en la legislación sectorial específica de estas actividades (legislación portuaria) o en los planes especiales que se puedan aprobar en cada ámbito portuario, más las determinaciones y condiciones aplicables en el caso de sistemas generales.

6. Según el artículo 24 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, la totalidad del suelo municipal deberá estar clasificado. Sin embargo, la zona de servicio portuario, en función de los servicios urbanísticos de los que disponga y de su inclusión en la malla urbana, deberá ser clasificada en consecuencia. Por tanto, su clasificación como suelo urbano dependerá de las condiciones impuestas para tal clase de suelo.

Sin perjuicio de lo anterior y, dadas las particularidades actuales en referencia a los puertos de titularidad autonómica, si no se hubieran aprobado las correspondientes delimitaciones de espacios y usos portuarios o planes especiales respectivos a cada uno de los puertos, o en caso de su anulación o pérdida de vigencia, se aplicarán las normas de aplicación directa incluidas en la disposición transitoria sexta de la Ley 6/2017, de 12 de diciembre, de puertos de Galicia.

En relación a la superficie edificable de 1,5 m²/m² referida en dicha disposición transitoria, en ausencia de definición del área de movimiento de la edificación por el correspon-



diente plan especial, la superficie a ocupar se limitará al 25 % de la superficie terrestre de la zona de servicio del puerto.

CAPÍTULO VI

Normativa sectorial en materia de ferrocarriles

Artigo 71. Disposiciones generales

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, y prevalecerán sobre esta normativa, las determinaciones de la legislación vigente en materia de ferrocarriles y su normativa de desarrollo, concretamente la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario (LSF), y el Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del sector ferroviario (RSF), o normas que las sustituyan.

2. En todo caso, cabe señalar los principales aspectos de la legislación en materia ferroviaria con incidencia en el planeamiento urbanístico:

a) Calificar como sistema general de infraestructuras, de titularidad estatal, los terrenos ocupados por infraestructuras ferroviarias de interés general y sus zonas de servicio, así como aquellos que deban ocuparse para tal finalidad, de acuerdo con los estudios informativos aprobados definitivamente o en trámite de información pública, sin que el planeamiento urbanístico deba incluir alguna determinación que impida o perturbe el ejercicio de las competencias que tenga atribuidas el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

b) Establecer en las líneas ferroviarias una zona de dominio público, otra de protección y una línea límite de edificación.

c) Definir las limitaciones a la propiedad de los terrenos contenidos en dichas zonas, con objeto de garantizar la seguridad tanto de la infraestructura como del transporte ferroviario.

d) Requerir en las zonas de dominio público y de protección, para la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad, y sembrar o talar árboles, la previa autorización de ADIF, sin perjuicio de las competencias de otras administraciones.

e) Impedir a ambos lados de la vía férrea, en los terrenos situados hasta la línea límite de edificación, cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o ampliación, a



excepción de las que resultaran necesarias para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes, que también requerirán la autorización previa por parte de ADIF u organismo equivalente.

Artículo 72. *Zonas de protección*

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicular al eje de la línea desde la cara exterior de la explanación. Sin embargo, en el suelo clasificado como urbano o urbanizable y, siempre que cuente con el planeamiento más preciso que exija la legislación urbanística de aplicación para iniciar su ejecución, esta distancia podrá verse reducida hasta los cinco (5) metros.

2. La zona de protección está constituida por las franjas de terreno situadas a ambos lados de la línea ferroviaria y delimitadas, interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por unas líneas paralelas al eje de la línea que delimita, situadas a setenta (70) metros de la arista exterior de la explanación más próxima. Sin embargo, en el suelo clasificado como urbano o urbanizable y, siempre que cuente con el planeamiento más preciso que exija la legislación urbanística de aplicación para iniciar su ejecución, esta distancia podrá verse reducida hasta los ocho (8) metros.

3. La línea límite de edificación está situada a cincuenta (50) metros de la cara exterior de la plataforma, medida horizontalmente a partir de la misma. Sin embargo, en los tramos de la línea que discurra por zonas urbanas, esta distancia podrá verse reducida hasta los veinte (20) metros con carácter general.

En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losetas no será de aplicación la línea límite de la edificación. Asimismo, tampoco será de aplicación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cierre.

CAPÍTULO VII

Normativa sectorial en materia de carreteras

Artículo 73. *Disposiciones generales*

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, y prevalecerán sobre esta normativa las determinaciones de la legislación de carreteras y su normativa de desarrollo, en concreto, en



lo referente a la protección del dominio público viario, según la clasificación del suelo. En todo caso, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

a) Se eximen de la exigencia de título habilitante municipal las obras realizadas en la Red de Carreteras del Estado por parte de la Dirección General de Carreteras, incluso ensanches de plataforma o mejoras del trazado, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, instalaciones de apoyo a la vialidad invernal o elementos funcionales de la carretera.

b) La documentación técnica referente a actividades, constructivas o no, recogerán las limitaciones de uso derivadas del ruido provocado por las carreteras estatales, según la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

c) En los tramos urbanos de las carreteras, la existencia de la zona de dominio público obliga a solicitar la preceptiva autorización.

2. En todo caso, queda prohibido realizar cualquier tipo de edificaciones y demás construcciones, por encima o por debajo de la rasante natural del terreno, entre las carreteras de titularidad estatal y la línea límite de edificación, según establece la legislación sectorial en materia de carreteras.

3. En los retranqueos de edificación (en suelos urbanos y de núcleo rural), directamente o por referencia a su representación gráfica, deben respetar, como mínimo, la posición de la línea límite de edificación.

4. Quedan prohibidas las parcelaciones de fincas que impliquen apertura de nuevos accesos a las carreteras de titularidad estatal o autonómica.

5. Será preciso, como requisito previo a la obtención del título habilitante municipal para actuaciones en las zonas de protección (servidumbre y afección), obtener las correspondientes autorizaciones, que serán otorgadas por el titular de la carretera, previo informe del ayuntamiento, en actuaciones que se pretendan ejecutar:

a) En suelo urbano en la zona de dominio público viario o, fuera de las travesías reconocidas como tales, también en la zona de servidumbre.

b) En suelos de núcleo rural, urbanizable o rústico: en travesías reconocidas como tales.



Igualmente, será necesario, como requisito previo a la obtención del título habilitante municipal, excepto que se disponga de acceso alternativo a través de viario de otra titularidad, obtener autorización de acceso, que será otorgada por el titular de la carretera, previo informe del Ayuntamiento, cuando las actuaciones se emplacen en suelo urbano; así como en núcleo rural, urbanizable o rústico, en travesías reconocidas como tales.

6. La clasificación de las carreteras de titularidad estatal, se regirá por lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado, o norma que la sustituya. La denominación será la de autopistas, autovías, carreteras multicarril y carreteras convencionales.

CAPÍTULO VIII

Normativa sectorial en materia de aguas

Artículo 74. Disposiciones generales

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, las determinaciones de la normativa vigente en materia de aguas, concretamente, las limitaciones a los usos en la zona inundable que se derivan de lo establecido principalmente en los artículos 9 y 14 del Reglamento del dominio público hidráulico (Real decreto 849/1986, de 11 de abril, modificados por el Real decreto 9/2008, de 11 de enero, y por el Real decreto 638/2016, de 9 de diciembre) y los correspondientes de la normativa propia de la demarcación hidrográfica correspondiente.

2. Asimismo, en caso de que existan otros cursos fluviales o cualquier otro elemento susceptible de consideración como dominio público hidráulico, le será de aplicación la normativa de la legislación de aguas, teniendo plena vigencia las prescripciones establecidas para el dominio público hidráulico.

CAPÍTULO IX

Normativa sectorial en materia de contaminación acústica y vibratoria

Artículo 75. Disposiciones generales

1. Resultarán de aplicación, en todo caso, las determinaciones de la normativa sectorial vigente en materia de contaminación acústica y vibratoria.

2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establezca la normativa vigente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas normas para determinados usos.



3. Las servidumbres acústicas declaradas deberán establecerse según el Decreto 106/2015, de 9 de julio, sobre contaminación acústica de Galicia.

4. Para la ejecución de obras e instalaciones en el contorno de las carreteras supramunicipales, se establece como requisito previo al otorgamiento del título habilitante municipal, la realización de los estudios necesarios para la determinación de los niveles sonoros esperables, así como para el establecimiento de las limitaciones a la edificabilidad o de la obligatoriedad de disponer de los medios de protección acústica necesarios, en caso de superarse los umbrales recomendados, según lo establecido en la normativa básica estatal en materia de ruido o en la correspondiente normativa autonómica de desarrollo.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento, en caso de afectar a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

TÍTULO V

Ordenanzas tipo particulares

CAPÍTULO I

Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación intensiva

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 76. Ámbito de aplicación

Se corresponde con las áreas que reúnan los requisitos de suelo urbano consolidado según lo establecido en la normativa vigente y cumplan las condiciones de tipología establecidas en esta ordenanza.

Sección 2ª. Usos

Artículo 77. Usos

1. Uso principal: residencial.



2. Complementarios, compatibles o alternativos:

a) Comercial: 1ª.

b) Oficinas.

c) Recreativo: 1ª.

d) Hotelero.

e) Productivo: 1ª.

f) Almacenaje: 1ª.

g) Servicios urbanos: 1ª.

h) Espacios libres y zonas verdes.

i) Sanitario-asistencial.

j) Educativo.

k) Cultural.

l) Deportivo.

ll) Administrativo-institucional.

m) Servicios públicos: 1ª sólo en el caso de ampliación de cementerios existentes, 2ª.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 78. Tipologías edificatorias

1. Vivienda en edificación entre medianeras en manzana cerrada o abierta. Grafiada en los planos como 2A.



2. Se podrán admitir configuraciones de vivienda colectiva en bloque abierto a fin de conseguir una mejor adaptabilidad funcional o energética. Estas actuaciones vendrán acompañadas de la redacción de un estudio de detalle. Su grafía en los planos será la de 2B. Estos documentos deberán prever las cautelas pertinentes para evitar que las nuevas edificaciones en bloque abierto, de tres alturas, puedan introducir soluciones discordantes con la estructura y el carácter propio de los asentamientos.

Artículo 79. *Ocupación*

1. Tipo 2A: la ocupación vendrá limitada por el fondo máximo existente entre medianeras.

2. En el caso de edificación en bloque abierto, libre sobre parcela (2B), la ocupación será del 50 % de la parcela neta. El resto de la parcela deberá estar dedicado a zona verde o espacio libre de titularidad privada.

Artículo 80. *Edificabilidad*

1. En el caso del tipo 2A, será el resultado de aplicar sobre la totalidad de la parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupación, condiciones de cubierta, patios, vuelos y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.

2. Para las zonas del tipo 2B, parcelas en bloque, la edificabilidad máxima será de 1,50 m²/m².

Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela

Artículo 81. *Parcela mínima*

1. La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables.

2. A efectos de parcelación o normalización de fincas, la superficie mínima será de 100 m².

Artículo 82. *Frente mínimo de parcela*

La existente siempre que permita la edificación de una vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad vigentes. Sin embargo, en el caso de parcelación o normalización de fincas, será de 8 metros.



Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 83. Retranqueos

1. Tipo 2A: no se exige el establecimiento de retranqueos ni separaciones a linderos laterales, excepto indicación contraria señalada en los planos de ordenación del Plan básico municipal, por lindar con parcelas con distinta calificación o clasificación del suelo o por lindar con edificaciones que presenten fachada lateral.

Se exceptúa de la obligación de retranqueo el caso de las parcelas que den a un espacio libre. En estos casos la pared lateral deberá considerarse una fachada más.

2. Tipo 2B: las edificaciones se retranquearán obligatoriamente de los linderos perimetrales, excepto en el caso en que exista una medianera en un lindero lateral, a la que será obligatorio adosarse.

3. En ambos tipos el retranqueo, de existir, no será nunca inferior a 3,00 metros.

Artículo 84. Fondo edificable

En el tipo 2A, el fondo máximo será de 14,00 metros para todas las plantas; en el 2B se definirá a través del correspondiente estudio de detalle, que deberá incluir un análisis volumétrico de las parcelas contiguas.

Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación

Artículo 85. Número de plantas

1. Tipo 2A: vendrá dada en función del ancho de la calle a la que dé frente.

Ancho de la calle en metros	Altura máxima en plantas	Altura máxima de la edificación en metros
Menor o igual a seis (6)	Bajo + 1 planta + bajo cubierta	Siete metros (7,00)
Mayor de seis (6) metros	Bajo + 2 plantas + bajo cubierta	Diez metros (10,00)

2. Tipo 2B: la altura máxima será: bajo + 2 plantas + bajo cubierta (diez metros).

3. La altura se medirá desde la rasante de la calle, en el punto medio de la fachada; tal medida no podrá ser sobrepasada en más de un metro en ningún punto de dicha fachada.



En parcelas con una pendiente del terreno perpendicular a la alineación superior al 20 %, y en el caso del tipo 2B, será necesaria la realización de un estudio de detalle para adaptar las alturas en función de la cuota del terreno más desfavorable. En este caso, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno y se admitirá el desdoblamiento de la edificación para adecuar cada uno de los volúmenes a las cuotas de referencia de cada uno de ellos.

Artículo 86. *Sótanos y semisótanos*

Se admiten sótanos y semisótanos con las condiciones señaladas en el anexo I del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Artículo 87. *Cubierta*

Se adaptarán a las condiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 88. *Cuerpos volados*

Se permiten según las condiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 89. *Chaflanes*

Para el tipo 2A será obligatoria la realización de chaflanes de acuerdo con lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 90. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Se regirán por las condiciones generales reguladas en el título III.

Sección 4ª. Condiciones particulares

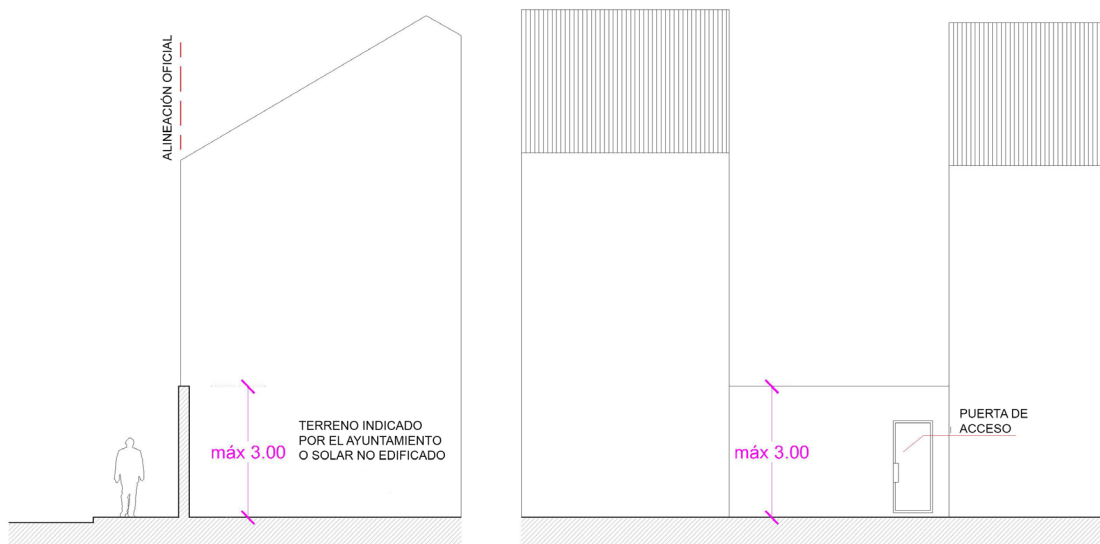
Artículo 91. *Edificaciones auxiliares*

1. Se permitirán únicamente en el tipo 2A.
2. Se estará a lo previsto para las mismas en las disposiciones generales reguladas en el título III atendiendo, en todo caso, a las debidas cautelas de integración ambiental.



Artículo 92. Cierres

Los solares que permanezcan sin edificación deberán realizar un muro que se ajuste a la alineación prevista, pudiendo alcanzar los 3,00 metros de altura.



Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 93. Normas de protección y adaptación al medio ambiente

1. Se procurará la preservación del patrimonio construido, tanto por su valor arquitectónico y etnológico como por su valor en la fisonomía del territorio histórico.

2. Los edificios, construcciones e instalaciones deberán responder a soluciones constructivas, estéticas y de relación con su entorno de calidad. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en los artículos 43 y 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y en los artículos 78 y 216 del Reglamento de dicha ley, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

3. Con carácter general, la escala, el volumen, la forma, los materiales de acabado y los colores deberán ser sensibles al lugar. En edificación adosada conformando calles o continuos edificados, se cuidará especialmente el tratamiento de paredes medianeras que queden a la vista por no estar edificado el solar colindante. Se prohíbe expresamente dejar el ladrillo de construcción de tabiques a la vista, o cualquier otro material que no había sido creado como remate final de la envolvente de un edificio sin revestir o pintar. Se prohíbe el uso de chapa ondulada sin cubrir, o dejar el material de aislamiento a la vista.



4. Las piezas de remate de ordenanza, cuando se produzca contacto con el suelo rústico, cuidarán especialmente su integración en el medio; con soluciones acordes en cuanto a muros, medianeras, cubiertas o tratamiento de la vegetación en la parcela.

CAPÍTULO II

Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso residencial. Edificación extensiva

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 94. Ámbito de aplicación

Serán delimitadas como suelo urbano residencial extensivo las áreas que reúnan los requisitos de suelo urbano consolidado según lo establecido en la normativa vigente y cumplan las condiciones de tipología establecidas en esta ordenanza.

Sección 2ª. Usos

Artículo 95. Usos

1. Uso principal: residencial unifamiliar.
2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:
 - a) Comercial.
 - b) Oficinas.
 - c) Recreativo: 1ª.
 - d) Hotelero.
 - e) Productivo: 1ª.
 - f) Almacenaje.
 - g) Servicios urbanos: 1ª.
 - h) Espacios libres y zonas verdes.



- i) Sanitario-asistencial.
 - j) Educativo.
 - k) Cultural.
 - l) Deportivo.
 - ll) Administrativo-institucional.
 - m) Servicios públicos: 1ª sólo en el caso de ampliación de cementerios existentes, 2ª.
3. Usos prohibidos: todos los demás.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 96. Tipologías edificatorias

1. Vivienda unifamiliar en edificación exenta, adosada o en hilera, en este último caso a través de un estudio de detalle.

2. Sólo se permitirá una vivienda por parcela.

3. Será obligatorio adosarse en todos los casos que exista edificación colindante que presente medianera en el linde y que no esté en situación de fuera de ordenación. De existir medianera en los dos colindantes, la edificación se levantará entre ambas medianeras en tanto sea permitido por la edificabilidad máxima. Si se justifica que esto no es posible, se adosará por lo menos a uno de los colindantes con la construcción principal, pudiendo situar en la otra medianera las construcciones auxiliares. Si no es posible, se utilizarán técnicas de jardinería y paisajismo para mitigar los efectos de la medianera sobre la nueva construcción, en particular, y sobre el asentamiento, en general.

Las edificaciones colindantes podrán adosarse cuando se presenten en proyecto unitario, o cuando exista acuerdo documental registrado entre ambas propiedades. En ambos casos será obligatoria la construcción simultánea o inmediatamente sucesiva de los inmuebles. Esto deberá constar en la memoria justificativa de los proyectos, a los efectos de considerarlo en la concesión de la preceptiva licencia.



4. En ningún caso se producirán hileras que den lugar a edificación sin interrupción en más de 40,00 metros. Dicha interrupción será congruente con los valores de posición y retranqueo de la ordenanza correspondiente.

Artículo 97. *Ocupación*

1. En configuraciones aisladas o adosadas, la ocupación no podrá superar el 50 % de la parcela neta.

2. La ocupación de cada elemento no podrá superar los 300 m², de tal forma que resulte obligado repartir el volumen total edificado en varias partes cuando se pretendan construir grandes edificaciones.

En posiciones en hilera se atenderá a los parámetros de retranqueos y fondo edificable que se establezcan en el correspondiente estudio de detalle.

Artículo 98. *Edificabilidad*

La edificabilidad máxima sobre la parcela será de 0,50 m²/m². En todo caso, la morfología edificatoria se adecuará a las características del asentamiento.

Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela

Artículo 99. *Parcela mínima*

La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables. A efectos de parcelación o normalización de fincas, la superficie mínima será de 500 m².

En el caso de las edificaciones en hilera, el ámbito mínimo para la realización del estudio de detalle será de 1.500 m², no pudiendo producirse parcelas inferiores a 300 m² en la oportuna parcelación.

Artículo 100. *Frente mínima de parcela*

La existente siempre que permita la edificación de una vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad vigentes. Sin embargo, en el caso de parcelación o normalización de fincas, será de 12 metros.



Para edificación en hilera, el frente mínimo será de 6,00 metros para las construcciones intermedias y 9,00 metros para las emplazadas en los extremos.

Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 101. Retranqueos

1. El retranqueo mínimo al frente de la parcela será de 5,00 metros. Respecto del resto de colindantes, el retranqueo será de 3,00 metros.

2. Las edificaciones se retranquearán obligatoriamente de los colindantes perimetrales, excepto en el caso en que exista una medianera en un colindante lateral, a la que será obligado adosarse.

En el caso de una nueva edificación que forme pareja con otra ya edificada bajo obligación de ocultar pared medianera, la nueva edificación deberá adoptar el mismo retranqueo a la alineación que la existente, de manera que las dos fachadas se integren en un volumen común.

Artículo 102. Fondo edificable

Preferentemente, la construcción principal deberá situarse en la franja entre la línea límite de edificación de la carretera al que dé frente y 30 metros hacia el fondo de la misma, para favorecer la compacidad del núcleo y el ahorro de medios.

Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación

Artículo 103. Número de plantas

1. Se admite la construcción de dos plantas (baja y andar 1º) y bajo cubierta.
2. La altura máxima será de 7 m, medidos desde la rasante del terreno (cota de referencia) en el punto medio de la fachada. Tal medida no podrá ser sobrepasada en más de un metro en ningún punto de las fachadas.

Artículo 104. Sótanos y semisótanos

Se admiten sótanos y semisótanos con las condiciones señaladas en el anexo I del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.



Artículo 105. *Cubierta*

Se adaptarán a las condiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 106. *Cuerpos volados*

Se permiten de acuerdo con las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 107. *Chaflanes*

Será obligatoria la realización de chaflanes de acuerdo con lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 108. *Soportales*

No se regulan. De existir soportales como elementos propios del asentamiento, se atenderá a su morfología para favorecer el establecimiento de un conjunto homogéneo en todo el núcleo.

Artículo 109. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Se regirán por lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Sección 4ª. Condiciones particulares**Artículo 110. *Edificaciones auxiliares y cierres***

Se estará a lo previsto en las disposiciones generales reguladas en el título III atendiendo, en todo caso, a las debidas cautelas de integración ambiental.

Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente**Artículo 111. *Normas de protección y adaptación al ambiente***

1. Se procurará la preservación del patrimonio construido tanto por su valor arquitectónico y etnológico como por su valor en la fisonomía del territorio histórico, tanto las edificaciones sustantivas como las construcciones o elementos adjetivos tradicionales.

2. Los edificios, construcciones e instalaciones deberán responder a soluciones constructivas, estéticas y de relación con su entorno de calidad. A estos efectos se estará a lo



dispuesto en los artículos 43 y 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y en los artículos 78 y 216 del Reglamento de dicha ley, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Sin perjuicio de lo anterior, las piezas de remate de ordenanza, cuando se produzca contacto con el suelo rústico, cuidarán especialmente su integración en el medio; con soluciones adecuadas en cuanto a muros, medianeras, cubiertas o tratamiento de la vegetación en la parcela.

3. Los edificios deberán implantarse en el terreno de manera que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente precisos para acomodar el edificio y ordenar, si fuera el caso, la parcela.

4. Con carácter general, la escala, el volumen, la forma, los materiales de acabado y los colores deberán ser sensibles al lugar. En edificación adosada conformando calles o continuos edificados, se cuidará especialmente el tratamiento de paredes medianeras que queden a la vista por no estar edificado el solar colindante. Se prohíbe expresamente dejar el ladrillo de construcción de tabiques a la vista, o cualquier otro material que no había sido creado como remate final de la envolvente de un edificio sin revestir o pintar. Se prohíbe el uso de chapa ondulada sin cubrir o dejar el material de aislamiento a la vista.

CAPÍTULO III

Ordenanza reguladora del suelo urbano consolidado. Uso industrial y terciario

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 112. Ámbito de aplicación

Comprende esta ordenanza las áreas que reúnan los requisitos de suelo urbano consolidado de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente, con uso industrial o terciario.

Sección 2ª. Usos

Artículo 113. Usos

1. Uso principal: industrial y/o terciario.



2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:

a) Residencial unifamiliar, únicamente para guarda y custodia de las actividades industriales o terciarias dentro de la propia parcela, con un máximo de una vivienda por parcela y 150 m² construidos

b) Comercial: 2^a.

c) Oficinas.

d) Recreativo.

e) Hotelero.

f) Servicios urbanos: todas.

g) Espacios libres: todas.

h) Cultural.

i) Deportivo.

j) Administrativo-institucional.

k) Servicios públicos: 2^a.

3. Usos prohibidos: los restantes usos y categorías.**Sección 3^a. Condiciones de la edificación****Subsección 1^a. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación****Artículo 114. Tipologías edificatorias**

Edificación de carácter aislado, adosado o en hilera. En el caso de existir medianeras edificadas en alguna de las parcelas laterales contiguas, la nueva construcción deberá adosarse obligatoriamente a ellas. Asimismo, dos propietarios podrán, mediante acuerdo, realizar edificaciones adosadas.



Artículo 115. *Ocupación*

El 70 % de la parcela. Bajo rasante podrá ocuparse el 100 % de la parcela excepto el retranqueo a las alineaciones.

Artículo 116. *Edificabilidad*

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1 m²/m².

Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela**Artículo 117. *Parcela mínima***

La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables.

A efectos de parcelación o normalización de fincas, la superficie mínima será de 500 m².

Artículo 118. *Frente mínima de parcela*

La existente siempre que permita una construcción ajustada a las condiciones técnicas que resulten aplicables. Sin embargo, en el caso de parcelación o normalización de fincas, será de 12 metros.

Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación**Artículo 119. *Retranqueos***

El retranqueo mínimo respecto al lindero frontal será de 5,00 metros, excepto en el caso de la existencia de una medianera que obligará a adosarse a la misma para facilitar la integración ambiental del conjunto edificado. En los linderos laterales y posterior será de 5,00 metros y, como mínimo, la mitad de la altura de cornisa de la edificación.

El retranqueo lateral podrá eliminarse cuando las edificaciones en parcelas contiguas queden adosadas en toda su longitud, exigiéndose el compromiso formal de los propietarios y constituyendo la garantía necesaria ante el ayuntamiento de construcción simultánea.

En su caso, la zona donde se sitúe el área de servicio y aparcamiento obligará a que la edificación industrial tenga un retranqueo mínimo de 12,00 metros respecto del lindero donde se encuentre.



Artículo 120. *Fondo edificable*

No se regula.

Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación**Artículo 121. *Número de plantas***

La altura máxima será de 10 metros, medidos desde la rasante del terreno (cota de referencia) en el punto medio de la fachada. Tal medida no podrá ser sobrepasada en más de un metro en ningún punto de las fachadas.

Excepcionalmente, podrá excederse dicha altura cuando las características específicas de la actividad, debidamente justificadas, lo hagan imprescindible.

Artículo 122. *Sótanos y semisótanos*

Se permite la construcción de planta sótano y semisótano, con las limitaciones establecidas en el anexo I del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Artículo 123. *Cubierta*

Las cubiertas podrán optar por una configuración adaptada a los procesos productivos, teniendo en cuenta también su integración paisajística.

La altura máxima de cumbre será, en todo caso, de 3,60 metros.

Artículo 124. *Cuerpos volados*

Se regirán por lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 125. *Chaflanes*

No se regulan.

Artículo 126. *Soportales*

No se regulan.



Artículo 127. Entrantes y salientes del plano de fachadas

Se regirán de acuerdo con lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Sección 4ª. Condiciones particulares**Artículo 128. Condiciones particulares**

En zonas de suelo urbano consolidado de uso industrial-terciario dominante o hegemónico, se procurará alcanzar conjuntos homogéneos y unitarios.

El arbolado, preferentemente de especies no invasoras, será usado como agente minimizador de los impactos visuales negativos que se produzcan como consecuencia de los procesos industriales.

Los proyectos de obra, especificarán el tratamiento vegetal dentro de las parcelas.

Se evitarán superficies metálicas susceptibles de generar brillos, pues aumentarían la visibilidad del conjunto a largas distancias. Para evitar tal efecto, hace falta elegir materiales y colores que suavicen el contraste con el entorno, empleando como referencia la Guía de color y materiales para la gran área paisajística correspondiente.

Artículo 129. Cierres

Se estará a lo previsto en las disposiciones generales reguladas en el título III atendiendo, en todo caso, a las debidas cautelas de integración ambiental.

Motivadamente podrán autorizarse cierres que no se ajusten a las condiciones señaladas, vinculados a las instalaciones industriales debidamente autorizadas conforme a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

Artículo 130. Aparcamientos

Cada parcela deberá resolver de forma interna el estacionamiento de vehículos. Para tal fin, los aparcamientos se podrán resolver bajo rasante, pudiendo ocupar la totalidad de la parcela, excepto el retranqueo a las alineaciones y sin poder sobrepasar la rasante natural del terreno.



Asimismo, los aparcamientos podrán disponerse en la cubierta del edificio.

Las zonas no utilizadas como aparcamiento deberán quedar ajardinadas.

Se autoriza el uso de garaje-aparcamiento de forma mancomunada. En ningún caso, se podrán contabilizar plazas en la vía pública.

Artículo 131. *Rampas de acceso de vehículos*

Cuando por el desnivel del terreno fuera necesario establecer rampas de acceso en el interior de la parcela, éstas dispondrán de un espacio horizontal de espera de tres (3) metros de ancho y cinco (5) metros de fondo. La pendiente de las rampas en tramos rectos no será superior al 16 % ni al 12 % en tramos curvos. El ancho mínimo de las rampas será de tres (3) metros, con el ajuste necesario en las curvas y su radio de curvatura, que medido desde el eje, será superior a seis (6) metros.

Sección 5ª. *Normas de protección y adaptación al ambiente*

Artículo 132. *Normas de protección y adaptación al ambiente*

Las construcciones industriales o comerciales atenderán a introducir formas contextualizadas en la línea general de las construcciones del alrededor.

Se realizará un análisis de los bordes perimetrales, estableciendo las oportunas áreas de transición y amortiguamiento entre la zona industrial y las áreas con valor paisajístico o zonas pobladas. Se potenciará el establecimiento de relaciones físicas y funcionales que favorezcan la permeabilidad del espacio industrial y garanticen la continuidad con los espacios adyacentes. Se procurará una continuidad con los elementos existentes en su entorno.

Deben cuidarse los límites del polígono contra el suelo rústico, para evitar que la transición se produzca en las partes traseras de parcelas de uso industrial, sin las oportunas medidas de integración.

Se utilizarán pantallas vegetales para ocultar o fragmentar elementos de gran impacto ambiental o de gran tamaño. Para ello, se emplearán especies arbóreas y arbustivas, preferentemente autóctonas de diferente porte.

Se minimizarán los movimientos de tierras necesarios. Las instalaciones y edificaciones se adaptarán a la topografía, que debe ser empleada como un factor de integración.



Se considerarán como fachadas, y como tales deberán ser tratados, todos los paramentos que constituyan el cierre de las construcciones. Se permiten los revocos obligándose a su mantenimiento permanente en buen estado de conservación.

Las construcciones complementarias de la actividad deberán ofrecer un nivel de acabado de igual calidad al de la instalación principal.

Los rótulos o letreros de identificación utilizarán materiales de calidad y acabado adecuados para su correcto mantenimiento. Se prohíben los luminosos que produzcan cegamiento o que puedan afectar a las personas o animales.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse con pavimentos adecuados o ajardinamiento que delimite su uso específico, y mantenerse en perfecto estado de limpieza y uso.

En cualquier caso se adoptarán las cautelas de la normativa vigente en materia de paisaje, y se tendrán en cuenta las recomendaciones de la Guía de color de la Xunta de Galicia.

CAPÍTULO IV

Ordenanza reguladora del suelo destinado a equipamientos

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 133. *Ámbito de aplicación*

Comprende los terrenos en los que se desarrollan las diferentes actividades destinadas a satisfacer las necesidades de la ciudadanía, distinguiéndose las categorías contempladas en el anexo I del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Sección 2ª. Usos

Artículo 134. *Usos*

1. Uso principal: dotacional de equipamientos (sanitario-asistencial, educativo, cultural, deportivo, administrativo-institucional), servicios públicos, dotacional múltiple, religioso, mortuario, otros usos dotacionales o cualquier otro incluido en el anexo I del Reglamento de la Ley del suelo de Galicia.

2. Usos complementarios o compatibles.

a) Residencial, exclusivamente para vivienda destinada a guarda, custodia o mantenimiento.



b) Uso aparcamiento, para cubrir la demanda en función del equipamiento creado.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Artículo 135. Condiciones generales de la edificación

1. Los equipamientos públicos procurarán su integración en la ordenación de la zona en la que se inserten, pudiendo adaptarse a las condiciones de edificación, estándares y programas correspondientes a su legislación específica.

Cuando las condiciones de uso y funcionalidad de una determinada edificación exijan un volumen desproporcionado y fuera de escala en relación a la volumetría de las construcciones del asentamiento, éste deberá descomponerse en varios volúmenes con el fin de procurar una mayor integración en el medio. En todo caso, se deberán adoptar las medidas correctoras necesarias para garantizar el mínimo impacto visual sobre el paisaje y la mínima alteración del relieve natural de los terrenos. El cierre deberá ser tratado como un elemento más de la construcción.

En parcelas con una pendiente del terreno perpendicular a la alineación superior al 20 % será necesaria la realización de un estudio de detalle para adaptar las alturas en función de la cota del terreno más desfavorable.

2. Los equipamientos privados se someterán a las condiciones de la ordenanza que resulte aplicable en la zona donde estén emplazados.

3. Los espacios vacantes de edificación se destinarán a resolver las necesidades de aparcamiento, de acceso viario y, en general, a espacios ajardinados o peatonales.

CAPÍTULO V

Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de redes de servicios

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 136. Ámbito de aplicación

Comprende los terrenos donde se sitúen las redes, instalaciones y espacios asociados, destinados a la prestación de servicios urbanísticos, como son los de captación, almace-



namiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento, depuración y reutilización de aguas residuales, recogida, depósito y tratamiento de residuos, suministro de gas, energía eléctrica, telecomunicaciones y demás servicios esenciales o de interés general.

Sección 2ª. Usos

Artículo 137. Usos

1. Solo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicios de que se trate. Excepcionalmente, se admitirá el uso de vivienda con destino a la guarda de la instalación.

2. Las construcciones, instalaciones y en general el uso del suelo afectado por estos elementos deberán ajustarse a las determinaciones de las diferentes normativas sectoriales que les sean de aplicación.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 138. Tipologías edificatorias

1. Las instalaciones tendrán una configuración adaptada a su función concreta, procurando, dentro de lo posible, su armonización con la ordenanza residencial, industrial, comercial o de núcleo rural en la que se encuadre.

2. Con carácter general, se proyectarán edificios de tipología exenta o aislada. Sin embargo, será obligatorio adosarse a las medianeras existentes.

3. La tipología buscará su integración con la ordenanza residencial, industrial, comercial o de núcleo rural en la que se encuadre.

Artículo 139. Ocupación

A ocupación máxima no podrá ser superior al 50 % de la parcela.

Artículo 140. Edificabilidad

Será el resultado de aplicar sobre la totalidad de la parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupación, condiciones de cubierta, retranqueos y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.



*Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela***Artículo 141. Parcela mínima**

La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables.

A efectos de parcelación o normalización de fincas, la superficie mínima será de 100 m².

Artículo 142. Frente mínima de parcela

La existente siempre que permita una construcción ajustada a las condiciones técnicas aplicables. Sin embargo, en el caso de parcelación o normalización de fincas, será de 3 metros.

*Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación***Artículo 143. Retranqueos**

Con carácter general, 3,00 metros a linderos y 5,00 a la alineación, excepto que exista una medianera en la parcela colindante, caso en el que será obligatorio adosarse.

Artículo 144. Fondo edificable

No se exige.

*Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación***Artículo 145. Número de plantas**

Dos plantas (B+1P+BC). Se permitirán 3 de existir una medianera a la que sea obligado adosarse.

Artículo 146. Sótanos y semisótanos

No se regulan.

Artículo 147. Cubierta

No se regula.



Artículo 148. *Cuerpos volados*

Por regla general no se permiten. En las parcelas incluidas en suelo urbano intensivo se permiten con las condiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 149. *Chaflanes*

En las parcelas insertadas en suelo urbano intensivo será obligatoria la realización de chaflanes.

Artículo 150. *Soportales*

No se regulan.

Artículo 151. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Se regirán por lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Sección 4ª. Condiciones particulares**Artículo 152. *Condiciones particulares***

1. Con el fin de garantizar la mejor calidad de paisaje urbano y de conformidad con lo establecido en la determinación 4.7.4 de las directrices de ordenación del territorio, en las nuevas actuaciones urbanísticas los tendidos y redes de instalaciones serán subterráneos, preferentemente bajo vías públicas y espacios libres públicos, en todo caso de acuerdo con las condiciones que señale el ayuntamiento, en compatibilidad con el uso dado en superficie. En los casos de reurbanización, las conducciones aéreas se deberán disponer en el subsuelo, participando las respectivas compañías en el coste de la reposición en los términos que determine la legislación vigente.

2. Las infraestructuras y redes de servicios que discurran en la zona de protección de las carreteras o incluso en la zona del dominio público respetarán las condiciones impuestas en la normativa sectorial de referencia según la titularidad de la misma.

3. Los espacios no ocupados por la edificación que constituyan el entorno de estos servicios se considerarán como espacios libres ajardinados o de aparcamiento dentro de la parcela.



Cualquier proyecto que se redacte en desarrollo de los planes básicos y que afecte a las instalaciones de infraestructura deberá ser aprobado previo informe de las instituciones gestoras o compañías suministradoras, en su caso.

La reserva de plazas de aparcamiento serán las establecidas en las normas de uso en función del destino de la parcela.

El tratamiento de la pavimentación será preferiblemente permeable para permitir la percolación, y el relleno de los acuíferos subterráneos.

Las redes de saneamiento proyectadas deberán ser de tipo separativo. Las aguas pluviales podrán ser utilizadas para usos domésticos o agrarios de las unidades familiares. Se preverá la reutilización de las aguas grises para usos permitidos por las autoridades sanitarias.

Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 153. Normas de protección y adaptación al ambiente

1. Todas las instalaciones de infraestructuras de servicios podrán dar lugar a la imposición de servidumbres y protecciones de acuerdo con la legislación sectorial en uso, así como con la regulación específica que en cada caso le fuese de aplicación. En todo caso, se tendrán en cuenta las bandas de protección y servidumbres señaladas en los planos correspondientes.

En los ámbitos de protección de patrimonio cultural las infraestructuras de servicios deberán adoptar formas que sean congruentes en el ámbito del bien patrimonial y no supongan una agresión ambiental, visual o paisajística que puedan desvirtuar el elemento protegido.

Se adoptarán las medidas necesarias para la integración ambiental de edificios asociados. Tanto los edificios de servicio como su mobiliario de señalización e iluminación se diseñarán de manera que se integren de la mejor manera posible en el entorno donde se sitúan, tanto en cuanto a localización, volumen y estética como a tratamiento cromático.

Se conservará el valor patrimonial de las tramas viarias de raíz histórica con una integración armónica en el paisaje. Se asegurará la conservación de los senderos y caminos tradicionales, así como de los muros tradicionales asociados a éstos, tanto en suelo de núcleo rural como en suelo rústico.

Los sistemas de luminarias empleados en las infraestructuras se planificarán de manera que reduzcan la contaminación lumínica y teniendo en cuenta criterios de integración paisajística, como color, intensidad, distribución o ritmo.



CAPÍTULO VI**Ordenanza reguladora del suelo destinado a infraestructuras de comunicaciones***Sección 1ª. Ámbito de aplicación**Artículo 154. Ámbito de aplicación*

Se entiende por infraestructuras de comunicación aquellas destinadas a la conexión urbana y a la comunicación interurbana, tales como viales y aparcamientos, aeropuertos, ferrocarriles, carreteras, caminos e infraestructuras relacionadas con el transporte individual o colectivo.

*Sección 2ª. Usos**Artículo 155. Usos*

1. Uso principal: dotacional de infraestructuras de comunicación (viario, aeroportuario, ferroviario, fluvial y portuario).

2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:

a) Comercial: 2ª en la categoría de estaciones de servicio y suministro de carburante.

b) Servicios urbanos.

c) Aquellos que puedan servir de apoyo a dicha infraestructura de comunicación, en especial, zonas de aparcamiento, espacios libres, infraestructuras de redes de servicios, etc.

d) Los establecidos en los proyectos de las terminales de transporte, previo informe favorable de la administración competente en la materia.

Su implantación, requerirá de un estudio previo sobre la incidencia en el tráfico preexistente y sobre las medidas que se deban establecer para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

En el subsuelo de los terrenos calificados con esta ordenanza, de tipo red viaria para el transporte, pueden admitirse uso dotacional de servicios urbanos, de aparcamientos y de equipaciones de titularidad pública.



La infraestructura de comunicación podrá acoger, con las limitaciones impuestas por la legislación sectorial correspondiente, la implantación de infraestructuras de servicio como abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, etc. que preferiblemente se desarrollarán bajo rasante, excepto casos excepcionales y ampliamente justificados.

3. Usos prohibidos: todos los demás.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Subsección 1ª. Condiciones generales

Artículo 156. Condiciones generales

1. La red de comunicación viaria otorgará prioridad al tráfico rodado en base a criterios de seguridad, racionalidad y eficiencia.

2. Las carreteras y líneas férreas estarán sujetas a las limitaciones de la legislación sectorial y a las disposiciones que, en su caso, imponga la administración titular.

Subsección 2ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 157. Tipologías edificatorias

1. Con carácter general se proyectarán edificios de tipología exenta o aislada.

2. Si las condiciones de la parcela o los elementos preexistentes fueran tales que aconsejen un adosado en alguna de sus fachadas a favor de la mejora ambiental, no se impedirá tal circunstancia.

Artículo 158. Ocupación

El 50 % de la parcela.

Artículo 159. Edificabilidad

Será el resultado de aplicar sobre la totalidad de la parcela neta o edificable el número de plantas permitidas, con las particularidades que sobre ocupación, condiciones de cubierta, patios, vuelos y demás limitaciones y condiciones se establecen en esta ordenanza.



Sin perjuicio del anterior, la edificabilidad máxima no puede superar los 1,5 m²/m².

Subsección 3ª. Parámetros sobre parcela

Artículo 160. Parcela mínima

La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables.

A efectos de parcelación o normalización de fincas, la superficie mínima será de 300 m².

Artículo 161. Configuración exigible de la parcela

La parcela edificable tendrá una forma tal que permita inscribir en ella un círculo de 8 metros de diámetro.

Artículo 162. Frente mínima de parcela

La existente siempre que permita una construcción ajustada a las condiciones técnicas aplicables. Sin embargo, en el caso de parcelación o normalización de fincas, será de 8 metros.

Subsección 4ª. Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 163. Retranqueos

Con carácter general, 3,00 metros a colindantes y 5,00 metros de la alineación, excepto que exista una medianera en la parcela colindante, caso en el que será obligatorio adosarse, sin perjuicio de la normativa sectorial aplicable.

Artículo 164. Fondo edificable

No se exige.

Subsección 5ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación

Artículo 165. Número de plantas

Dos plantas (B+1P+BC). Se permitirán 3 de existir una medianera a la que deban adosarse.



Excepcionalmente, y cuando las condiciones de la actividad lo requieran, se podrá exceder esta altura de manera justificada.

Artículo 166. *Sótanos y semisótanos*

Se permitirán de acuerdo con lo indicado en el Reglamento de la Ley del suelo y sin sobrepasar la rasante natural del terreno.

Artículo 167. *Cubierta*

Las cubiertas podrán optar por una configuración adaptada a su función concreta, procurando una idónea integración paisajística. La altura máxima de cumbre será en todo caso de 3,60 metros.

Artículo 168. *Cuerpos volados*

No se permiten, excepto en las parcelas insertadas en el suelo urbano intensivo, en las condiciones establecidas en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 169. *Chaflanes*

En las parcelas insertadas en suelo urbano intensivo será obligatoria la realización de chaflanes.

Artículo 170. *Soportales*

No se regulan.

Artículo 171. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Se regirán por lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Sección 4ª. Condiciones particulares

Artículo 172. *Condiciones particulares en suelo urbano y núcleo rural*

1. En suelo urbano y núcleo rural las infraestructuras de comunicación comprenden el espacio confinado por las alineaciones o, en su caso, por otros sistemas.



En las zonas pertenecientes al sistema viario no podrán autorizarse obras o instalaciones que no estén directamente vinculadas o que no presten servicio a la red viaria, como pueden ser las instalaciones de señalización, organización del tráfico, alumbrado, etc.

2. En la zona de tránsito peatonal y en las bandas ajardinadas podrán, además, incluirse los elementos de mobiliario urbano al servicio del peatón, así como la plantación de arboleda y vegetación arbustiva. Con carácter puntual, podrá autorizarse la instalación de casetas o quioscos. La colocación de estos elementos seguirá criterios tendentes a facilitar el tráfico peatonal y, en cualquier caso, deberá cumplir los criterios de accesibilidad expuestos en la legislación sectorial en materia de accesibilidad y supresión de barreras.

3. En ámbitos de uso global residencial que incorporen el sistema viario, se recomienda plantar arboleda cuando el ancho de la acera sea igual o superior a 2,50 metros.

4. Bajo rasante de todas las partes anteriormente descritas, se autorizarán las obras de instalaciones y redes de servicios urbanos, así como la construcción de aparcamientos de titularidad pública. Los contenedores de residuos sólidos urbanos podrán permanecer en superficie, siempre que cuenten con las debidas protecciones de integración al ambiente.

5. Las construcciones, instalaciones y, en general, el uso del suelo afectado por los elementos que comprenden las infraestructuras de comunicación deberán ajustarse a las determinaciones de las diferentes normativas sectoriales que les sean de aplicación.

6. La reserva de plazas de aparcamiento serán las establecidas en las normas de uso en función del destino de la parcela. En ningún caso será inferior a una plaza cada 200 metros construidos.

Artículo 173. *Condiciones particulares en suelo rústico*

El acabado de las construcciones, los vallados, cierres y cubiertas, si las hubiera, deberán respetar las normas de adaptación al ambiente en el que se encuentre.

Cuando la red de movilidad sostenible se integre en las infraestructuras de comunicación, deberá establecerse la separación entre el tráfico de esta y el tráfico motorizado mediante calzadas claramente diferenciadas.

A los efectos de la ampliación y mejora de viales del sistema local para el tránsito rodado en suelo rústico, se considera una sección transversal con un ancho mínimo de 8,00 m. En cualquier caso se evitará la desaparición de los elementos conformadores del paisaje del medio rural.



*Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente***Artículo 174. Normas de protección y adaptación al ambiente**

La ejecución directa de obras en las zonas de afección de las carreteras deberá ser objeto de solicitud individual y tramitación independiente ante la administración titular, en base a los respectivos proyectos de edificación, accesos y urbanización, una vez superada la tramitación de los instrumentos urbanísticos que en cada caso sean exigibles.

La ejecución de las obras de infraestructuras de servicios tales como abastecimiento, red de saneamiento, pluviales, etc., a excepción de las existentes, se realizarán de ser posible fuera de la zona de dominio público de las carreteras. Previamente, será precisa la correspondiente autorización o, en su caso, informe vinculante de la administración titular.

Cuando la normativa sectorial lo exija, las nuevas construcciones próximas a las carreteras, existentes o previstas, deberán contar con autorización previa de accesos por parte del titular de la carretera, y, en su caso, efectuar el estudio correspondiente a la determinación de los niveles sonoros esperables.

CAPÍTULO VII**Ordenanza reguladora del suelo destinado a espacios libres y zonas verdes***Sección 1ª. Ámbito de aplicación***Artículo 175. Ámbito de aplicación**

Comprende el conjunto de espacios destinados a garantizar el ocio de la población, mejorar las condiciones ambientales, así como proteger las áreas naturales que lo requieran.

Las zonas verdes y espacios libres, así como los campos de fiesta y las áreas recreativas se señalan en los correspondientes planos de ordenación.

*Sección 2ª. Usos***Artículo 176. Usos**

1. El régimen de usos para el espacio libre debe favorecer el lugar de encuentro, el disfrute de la naturaleza y el espacio de relación entre las personas.



2. Uso principal: dotacional de espacios libres y zonas verdes.

3. Usos complementarios o compatibles:

a) En el interior de los espacios libres y de las zonas verdes públicos podrán permitirse usos que resulten compatibles y complementarios con su finalidad al servicio de la colectividad, sin que puedan admitirse utilizaciones que excluyan o limiten su uso público. En este sentido, sólo se permitirán pequeñas instalaciones para uso recreativo, deportivo, de hostelería y quioscos.

b) Cuando así se justifique, por motivos de necesidad, se admitirá la instalación de infraestructuras de servicio, preferiblemente bajo rasante o, en caso de implantación en superficie, con medidas correctoras de carácter ambiental (ocultación, mimetización, etc.).

c) Los aparcamientos públicos subterráneos, en los términos establecidos en la normativa urbanística.

4. Usos prohibidos: todos los demás.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Artículo 177. Condiciones generales

1. Las zonas verdes y espacios libres de uso público deberán estar convenientemente urbanizadas con sus correspondientes sendas peatonales, caminos, escaleras y acondicionamiento vegetal, así como dotadas de alumbrado público, alcantarillado y abastecimiento de aguas necesarios para su funcionamiento y conservación y de mobiliario urbano adecuado según el tipo de espacio libre.

2. En las zonas verdes y espacios públicos se emplearán, salvo que no sea viable, especies vegetales autóctonas y se plantarán árboles en un número adecuado al espacio en el que se localicen y a los usos públicos previstos. Siempre que sea posible, se conservará el arbolado de interés histórico, especies autóctonas y ejemplares de gran porte. Se buscará un diseño de calidad para estas zonas, que aplique las técnicas más recientes de la arquitectura paisajística.

Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 178. Ocupación

La superficie máxima por instalación será de 200 m² con una ocupación máxima sobre rasante para la totalidad de usos admitidos compatibles con el espacio libre que no



podrá superar el 5 % preceptivo, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Los parques y áreas recreativas podrán admitir instalaciones deportivas o culturales descubiertas o plazas de aparcamiento cuando su superficie sea superior a 5.000 m². En este caso, la superficie ocupada de suelo no excederá del 15 % de la superficie total del espacio libre.

Artículo 179. *Edificabilidad*

No se regula.

Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela

Artículo 180. *Parcela mínima*

No se regula.

Artículo 181. *Frente mínima de parcela*

No se regula.

Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 182. *Retranqueos*

No se regulan.

Artículo 183. *Fondo edificable*

No se regula.

Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación

Artículo 184. *Número de plantas*

Planta baja.

Artículo 185. *Sótanos y semisótanos*

En su caso atenderán a las condiciones indicadas en las disposiciones generales reguladas en el título III.



Artículo 186. *Cubierta*

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 187. *Cuerpos volados*

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 188. *Chaflanes*

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 189. *Soportales*

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 190. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Se estará a lo dispuesto en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Sección 4ª. *Condiciones particulares***Artículo 191. *Condiciones particulares***

1. En la localización de los espacios libres y las zonas verdes, se tendrá en cuenta la proximidad a núcleos de población, la morfología de los terrenos y los espacios con valor natural y cultural existentes en el entorno. Se promoverán estas áreas en las zonas colindantes a los canales con el fin de proteger el margen, así como los ecosistemas de ribera.

2. Tendrán el tamaño suficiente para favorecer la transición entre diferentes usos.

3. En su acondicionamiento primará la recuperación de las zonas degradadas, se procurará evitar el movimiento de tierras y los suelos pavimentados. Se evitará ocultar elementos importantes, como señales o bienes patrimoniales, o entorpecer los accesos.

4. Se mantendrá la vegetación existente de mayor porte y mejor conservada y se procurará la eliminación de especies exóticas con carácter invasor. Las nuevas especies a incorporar serán preferentemente autóctonas, o variedades de jardinería adaptadas a la zona, evitándose aquéllas que puedan afectar al bienestar de la población.



Se procurará su conexión con otros espacios libres y zonas verdes mediante vías o sendas peatonales y ciclistas.

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población, dotando estas áreas de los adecuados elementos naturales, ornamentales y de mobiliario urbano, y separando las zonas de estancia y las áreas de juego de las sendas y de los carriles para bicicletas.

Las áreas incluidas como de espacio libre que tengan la clasificación de suelo rústico respetarán el medio natural.

Los corredores verdes incorporarán en su recorrido áreas de espacios libres, equipamientos, itinerarios peatonales y, en general, transporte no motorizado que podrán integrarse en los planes especiales que se puedan desarrollar.

Las zonas verdes admitirán el cultivo hortícola tutelado por el ayuntamiento para actuaciones de índole educativo, cultural o social.

La urbanización de los espacios libres deberá tener en cuenta las disposiciones normativas en materia de ruido, accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 192. Normas de protección y adaptación al ambiente

De producirse ampliaciones del espacio libre se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.

En los espacios libres se conservarán las masas arbóreas existentes y los ejemplares de especies vegetales autóctonas, siempre que no resulten incompatibles con las instalaciones previstas.

Como condiciones de protección de estos espacios se procurará que cualquier intervención en ellos cumpla las siguientes determinaciones:

a) El ajardinamiento en los espacios libres, zonas verdes y zonas libres de edificación se acometerá con especies adaptadas a las condiciones ambientales existentes, debiendo ser preferiblemente especies autóctonas o de gran arraigo en el paisaje, evitando las especies invasoras.



b) En las plantaciones sobre aceras, deberán preverse alcorques lo suficientemente amplios para garantizar la supervivencia de la plantación en su mayor desarrollo.

c) En el caso de pavimentar, se recomienda la utilización de pavimentos filtrantes que permitan un idóneo drenaje del suelo.

d) La elección del mobiliario urbano (bancos, papeleras, luminarias), será acorde con las características edificatorias existentes, debiendo procurar su integración en el paisaje urbano.

CAPÍTULO VIII

Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural tradicional

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 193. Ámbito de aplicación

1. Serán delimitadas como suelo de núcleo rural tradicional las áreas que reúnan los requisitos de suelo de núcleo rural según el artículo 33 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, y cumplan las condiciones para ser categorizadas como tradicional según el artículo 34.1.a) del mismo.

2. Esta ordenanza se aplicará también de manera subsidiaria a las delimitaciones de núcleo rural sin asignación de ordenanza, que presenten un grado de consolidación mayor del 50 %.

Sección 2ª. Usos

Artículo 194. Usos

1. Uso principal: residencial unifamiliar.

2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:

a) Se consideran como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipaciones, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos.



- b) Comercial: 1ª.
 - c) Oficinas.
 - d) Recreativo: 1ª.
 - e) Hotelero.
 - f) Productivo: 1ª.
 - g) Almacén: 1ª.
 - h) Servicios urbanos: 1ª.
 - i) Espacios libres y zonas verdes.
 - j) Sanitario-asistencial.
 - k) Educativo.
 - l) Cultural.
 - ll) Deportivo.
 - m) Administrativo-institucional.
 - n) Servicios públicos: 1ª, sólo en el caso de ampliación de cementerios existentes, 2ª.
3. Usos prohibidos: todos los demás.

4. La legislación de carreteras reconoce como tramos urbanos en los suelos de núcleo rural, aquellas zonas que fueran reconocidas como tal vía informe en el instrumento de planeamiento, o vía expediente de delimitación específico. En esos casos para la determinación de los usos permitidos en la zona de dominio público se deberá cumplir la legislación sectorial en materia de carreteras.



*Sección 3ª. Condiciones de la edificación**Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación**Artículo 195. Tipologías edificatorias*

1. Vivienda unifamiliar en edificación aislada o adosada. Sólo se permitirá una única vivienda por parcela.

2. Las construcciones destinadas a albergar usos compatibles procurarán mantener las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones del lugar.

3. Las edificaciones colindantes podrán adosarse cuando se presenten en proyecto unitario, o cuando exista acuerdo documental registrado entre ambas propiedades.

Será obligatorio adosarse en todos los casos que exista edificación colindante que presente medianera en el linde, estando conforme a la alineación. De existir medianera en los dos colindantes, la edificación se levantará entre ambas medianeras en tanto sea permitido por la edificabilidad máxima. Si esto no fuese justificadamente posible, se adosará por lo menos a uno de los colindantes con la construcción principal, pudiendo situar en la otra medianera las construcciones auxiliares. De no ser posible, se utilizarán técnicas de jardinería y paisajismo para mitigar los efectos de la medianera sobre la nueva construcción, en particular, y sobre el asentamiento, en general.

Artículo 196. Ocupación

1. En configuraciones aisladas o adosadas, la ocupación no podrá superar el 50 % de la parcela neta.

2. La ocupación máxima en superficie será de 500 m² y no podrá exceder los 200 m² en planta para vivienda, de tal forma que se esté obligado a repartir el volumen total edificado en varias partes.

En el caso de parcelas con una superficie menor que la mínima señalada, la ocupación podrá superar el porcentaje de ocupación indicada, sin poder superar la ocupación máxima.



Artículo 197. *Edificabilidad*

Será de 0,65 m² de superficie edificable, por cada m² de parcela bruta.

Subsección 2ª. Parámetros sobre parcela**Artículo 198. *Parcela mínima***

La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables. A efectos de parcelación o normalización de fincas, la superficie mínima será de 300 m².

Artículo 199. *Frente mínima de parcela*

La existente siempre que permita la edificación de una vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad vigentes. Sin embargo, en la parcelación o normalización de fincas, será de 8 metros.

Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación**Artículo 200. *Retranqueos***

1. Las nuevas edificaciones se retranquearán obligatoriamente 3 metros de todos los colindantes, excepto en el caso en que exista una medianera en un lindero lateral, a la que será obligado adosarse.

2. En cualquier caso, se respetará un retranqueo mínimo de 6 metros del eje de la vía, con la excepción de las nuevas construcciones en zonas donde existan alineaciones consolidadas.

3. En el caso de una nueva edificación que forme pareja con otra ya edificada bajo la obligación de ocultar la pared medianera, la nueva edificación deberá adoptar el mismo retranqueo a la alineación que la existente, de manera que las dos fachadas se integren en un volumen común.

Artículo 201. *Fondo edificable*

No se regula.



*Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación***Artículo 202. Número de plantas**

1. El número de plantas será de bajo y planta, con posibilidad de ocupación bajo cubierta dentro de la edificabilidad permitida.

2. La altura máxima será de 7 metros, medidos desde la rasante de la calle, en el punto medio de la fachada; tal medida no podrá ser sobrepasada en más de un metro en ningún punto de dicha fachada.

3. En parcelas con una pendiente del terreno perpendicular a la alineación superior al 20 %, será necesaria la realización de un estudio de detalle para adaptar las alturas en función de la cuota del terreno más desfavorable. En este caso, la altura se medirá desde la rasante natural del terreno y se admitirá el desdoblamiento de la edificación para adecuar cada uno de los volúmenes a las cuotas de referencia de cada uno de ellos.

Artículo 203. Sótanos y semisótanos

Se admiten sótanos y semisótanos con las condiciones señaladas en el anexo I del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

La realización de plantas soterradas en parte será recomendable para conseguir la integración de la edificación en terrenos en pendiente y, por consiguiente, evitar los desmontes innecesarios.

Artículo 204. Cubierta

Se adaptarán a las condiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 205. Cuerpos volados

Se permiten, siempre que sean un elemento usual del asentamiento o armonicen con el medio en el que se insertan. Estarán de acuerdo con lo dispuesto en las condiciones generales reguladas en el título III.



Artículo 206. *Chaflanes*

No se exigen.

Artículo 207. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Se regirán por lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Sección 4ª. Condiciones particulares**Artículo 208. *Edificaciones auxiliares y cierres***

Se estará a lo previsto en las disposiciones generales reguladas en el título III atendiendo, en todo caso, a las debidas cautelas de integración ambiental.

Artículo 209. *Condiciones para la implantación de infraestructuras de servicios*

En núcleos rurales las nuevas redes de servicio, tales como las de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones o gas, se diseñarán y se ejecutarán de tal manera que se minimicen las afectaciones a los elementos naturales o contruídos que caracterizan el paisaje de los núcleos rurales y su entorno funcional inmediato. A tal fin:

a) Se evitará, siempre que sea posible, la destrucción de muros, setos o pavimentos tradicionales.

b) Las nuevas líneas de electricidad y telecomunicaciones serán soterradas.

c) En las rehabilitaciones y en las actuaciones integrales sobre las fachadas de edificios existentes se eliminarán los tendidos vistos de instalaciones.

d) Los elementos tales como cajas de distribución, conexión, derivación o maniobra deberán situarse en lugares discretos, y su diseño, material y color se escogerá de tal manera que se minimice su impacto visual.

e) El diseño de las luminarias para el alumbrado público se adaptará a las características de cada lugar, evitando modelos propios de vías urbanas y de carreteras.



*Sección 5ª. Normas de protección y adaptación al ambiente**Artículo 210. Normas de protección y adaptación al ambiente*

Las nuevas edificaciones que se pretendan situar en los núcleos rurales tradicionales se identificarán con las características propias del lugar y estarán encaminadas a consolidar la trama rural existente.

Se preservará el patrimonio construido tanto por su valor arquitectónico y etnológico como por su valor en la fisonomía del territorio histórico, en especial las edificaciones o elementos adjetivos tradicionales tales como hornos, hórreos, molinos, eras, cobertizos, pajares, lavaderos, petos, puentes, o pontezuelos. Las actuaciones en suelo de núcleo rural tradicional tomarán como referencia las aportaciones de la Guía de buenas prácticas para la intervención en los núcleos rurales.

Los edificios, construcciones e instalaciones deberán responder a soluciones constructivas, estéticas y de relación con su entorno de calidad. A estos efectos, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística en los artículos 43 y 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y en los artículos 78 y 216 del Reglamento de dicha ley, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Las construcciones de remate de la ordenanza de suelo de núcleo rural, cuando se produzca contacto con el suelo rústico, cuidarán especialmente su integración en el medio; con soluciones adecuadas en cuanto a muros, medianeras, cubiertas, o tratamiento de la vegetación en la parcela.

Los edificios deberán implantarse en el terreno de manera que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente precisos para acomodar el edificio y ordenar, si fuera el caso, la parcela.

En edificación adosada conformando calles o continuos edificados, se cuidará especialmente el tratamiento de paredes medianeras que queden a la vista por no estar edificado el solar colindante. Se prohíbe expresamente dejar el ladrillo de construcción de tabiques a la vista, o cualquier otro material que no fuese creado como remate final de la envolvente de un edificio sin revestir o pintar. Se prohíbe el uso de chapa ondulada sin cubrir, o dejar el material de aislamiento a la vista.



Preferentemente, las actuaciones tomarán como referencia los criterios aportados por la Guía de color y materiales de Galicia.

En los núcleos rurales las edificaciones respetarán las características propias de la arquitectura tradicional del lugar. A tal fin, de acuerdo con las condiciones generales las nuevas construcciones deben integrarse adecuadamente en su entorno, en cuanto a la posición, tamaño y diseño de las edificaciones, materiales, colores o cualquier otro trazo destacable propio del núcleo. En particular:

a) Las nuevas edificaciones procurarán evitar la modificación del perfil tradicional del núcleo, buscando una implantación en el terreno semejante a la de las edificaciones tradicionales.

b) Cuando fuera necesario un volumen superior al habitual en el entorno, se procurará descomponer la edificación en dos, o más, cuerpos de edificación, ajustados al volumen y a las características de las construcciones de la zona.

c) Otras características, como la geometría, materiales, colores y acabados de las fachadas, cubiertas, carpintería y otros elementos visibles serán respetuosos y procurarán una adecuada integración formal con las soluciones tradicionales de las edificaciones existentes.

CAPÍTULO IX

Ordenanza reguladora del suelo de núcleo rural común

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 211. Ámbito de aplicación

1. Se corresponde con las áreas que reúnan los requisitos de suelo de núcleo rural según el artículo 33 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 septiembre, y cumplan las condiciones para ser categorizadas como común según el artículo 34.b) del mismo.

2. Esta ordenanza se aplicará también, de manera subsidiaria, a las delimitaciones de núcleo rural sin asignación de ordenanza que presenten un grado de consolidación menor del 50 %.



*Sección 2ª. Usos*Artículo 212. *Usos*

1. Uso principal: residencial unifamiliar.

2. Usos complementarios, compatibles o alternativos:

a) Se considerarán como complementarios los usos terciarios o productivos, actividades turísticas y artesanales, pequeños talleres, invernaderos y equipamientos, así como aquellos que guarden relación directa con los tradicionalmente ligados al asentamiento rural de que se trate o que den respuesta a las necesidades de la población residente en ellos.

b) Comercial.

c) Oficinas.

d) Hotelero.

e) Recreativo: 1ª.

f) Productivo: 1ª.

g) Almacén: 1ª.

h) Servicios urbanos: 1ª.

i) Espacios libres y zonas verdes.

j) Sanitario-asistencial.

k) Educativo.

l) Cultural.

ll) Deportivo.

m) Administrativo-institucional.

n) Servicios públicos: 1ª sólo en el caso de ampliación de cementerios existentes, 2ª.



3. Usos prohibidos: todos los demás.

4. La legislación de carreteras reconoce como trechos urbanos en los suelos de núcleo rural, aquellas zonas que fueran reconocidas como tal, vía informe en el instrumento de planeamiento, o vía expediente de delimitación específico. En esos casos para la determinación de los usos permitidos en la zona de dominio público se deberá cumplir la legislación sectorial en materia de carreteras.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Subsección 1ª. Parámetros sobre tipología e intensidad de la edificación

Artículo 213. Tipologías edificatorias

1. Vivienda unifamiliar en edificación exenta, adosada o en hilera, en este último caso a través de un estudio de detalle.

2. Sólo se permitirá una vivienda por parcela.

3. Será obligatorio adosarse en todos los casos que exista edificación colindante que presente medianera en el linde y que no esté en situación de fuera de ordenación. De existir medianera en los dos linderos, la edificación se levantará entre ambas medianeras en tanto sea permitido por la edificabilidad máxima. Si esto no fuera justificadamente posible, se adosará por lo menos a uno de los colindantes con la construcción principal, pudiendo situar en la otra medianera las construcciones auxiliares. Si no es posible, se utilizarán técnicas de jardinería y paisajismo para mitigar los efectos de la medianera sobre la nueva construcción, en particular, y sobre el asentamiento, en general.

Las edificaciones colindantes podrán adosarse cuando se presenten en proyecto unitario, o cuando exista acuerdo documental registrado entre ambas propiedades. En ambos casos será obligatoria la construcción simultánea o inmediatamente sucesiva de los inmuebles. Esto deberá constar en la memoria justificativa de los proyectos, a los efectos de considerarlo en la concesión de la preceptiva licencia.

4. En ningún caso se producirán hileras que den lugar a edificación sin interrupción en más de 40,00 metros. Dicha interrupción será congruente con los valores de posición y retranqueo de la ordenanza correspondiente.



5. Las construcciones destinadas a albergar los usos compatibles procurarán mantener las condiciones ambientales del núcleo, la morfología del asentamiento y la tipología de las edificaciones del lugar.

Artículo 214. *Ocupación*

En configuraciones aisladas o adosadas, la ocupación no podrá superar el 30 % de la parcela neta.

La ocupación máxima en superficie será de 500 m² y no podrá exceder los 300 m² en planta para vivienda, de tal forma que se esté obligado a repartir el volumen total edificado en varias partes.

En posiciones en hilera se atenderá a los parámetros de retranqueo y fondo edificable que se establezcan en el correspondiente estudio de detalle.

Artículo 215. *Edificabilidad*

La edificabilidad máxima sobre la parcela será de 0,30 m²/m².

Subsección 2ª. *Parámetros sobre parcela*

Artículo 216. *Parcela mínima*

La existente, siempre que permita una edificación ajustada al resto de las condiciones urbanísticas aplicables. A efectos de parcelación o normalización de fincas, la superficie mínima será de 600 m².

En el caso de las edificaciones en hilera, el ámbito mínimo para la realización del estudio de detalle será de 1.500 m², no pudiendo producirse parcelas inferiores a 300 m², en la oportuna parcelación.

Artículo 217. *Frente mínima de parcela*

La existente siempre que permita la edificación de una vivienda ajustada a las condiciones de habitabilidad vigentes. Sin embargo, en el caso de parcelación o normalización de fincas, será de 12 metros.



Para edificación en hilera, el frente mínimo será de 6,00 metros para las construcciones intermedias y 9,00 metros para las emplazadas en los extremos.

Subsección 3ª. Parámetros sobre posición de la edificación

Artículo 218. Retranqueos

Las nuevas edificaciones se retranquearán obligatoriamente 5 metros de la alineación y 3 metros del resto de los linderos, excepto en el caso en que exista una medianera en un lindero lateral, a la que será obligado adosarse.

En cualquier caso se respetará un retranqueo mínimo de 6 metros del eje de la vía, con la excepción de las nuevas construcciones en zonas donde existan alineaciones consolidadas.

En el caso de una nueva edificación que forme pareja con otra ya edificada bajo la obligación de ocultar pared medianera, la nueva edificación deberá adoptar el mismo retranqueo a la alineación que la existente, de manera que las dos fachadas se integren en un volumen común.

Artículo 219. Fondo edificable

No se regula.

Subsección 4ª. Parámetros sobre volumen y forma de la edificación

Artículo 220. Número de plantas

El número de plantas será de planta baja y planta 1ª, con posibilidad de ocupación bajo cubierta dentro de la edificabilidad permitida.

La altura máxima será de 7 metros, medidos desde la rasante del terreno (cuota de referencia) en el punto medio de la fachada. Tal medida no podrá ser sobrepasada en más de un metro en ningún punto de las fachadas.

Artículo 221. Sótanos y semisótanos

Se admiten sótanos y semisótanos con las condiciones señaladas en el anexo I del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.



Artículo 222. *Cubierta*

Se adaptarán a las condiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 223. *Cuerpos volados*

Se permiten de acuerdo con el dispuesto en las condiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 224. *Chaflanes*

No se exigen.

Artículo 225. *Soportales*

No se regulan.

Artículo 226. *Entrantes y salientes del plano de fachadas*

Se regirán por lo establecido en las disposiciones generales reguladas en el título III.

Artículo 227. *Edificaciones auxiliares y cierres*

Se estará a lo previsto en las disposiciones generales reguladas en el título III atendiendo, en todo caso, a las debidas cautelas de integración ambiental.

Artículo 228. *Condiciones para la implantación de infraestructuras de servicios*

En núcleos rurales las nuevas redes de servicio, tales como las de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones o gas, se diseñarán y se ejecutarán de tal manera que se minimicen las afectaciones a los elementos naturales o construidos que caracterizan el paisaje de los núcleos rurales y su entorno funcional inmediato. A tal fin:

- a) Se evitará, siempre que sea posible, la destrucción de muros, setos o pavimentos tradicionales.
- b) Las nuevas líneas de electricidad y telecomunicaciones serán soterradas.
- c) En las rehabilitaciones y en las actuaciones integrales sobre las fachadas de edificios existentes se eliminarán los tendidos vistos de instalaciones.



d) Los elementos tales como cajas de distribución, conexión, derivación o maniobra deberán situarse en lugares discretos, y su diseño, material y color se escogerá de manera que se minimice su impacto visual.

e) El diseño de las luminarias para el alumbrado público se adaptará a las características de cada lugar, evitando modelos propios de vías urbanas y de carreteras.

Sección 4ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 229. Normas de protección y adaptación al ambiente

Se preservará el patrimonio construido tanto por su valor arquitectónico y etnológico como por su valor en la fisonomía del territorio histórico, en especial las edificaciones o elementos adjetivos tradicionales tales como hornos, hórreos, molinos, eras, cobertizos, pajares, lavaderos, petos, puentes, o pontezuelos.

Los edificios, construcciones e instalaciones deberán responder a soluciones constructivas, estéticas y de relación con su entorno de calidad. A estos efectos se estará a lo dispuesto en los artículos 43 y 91 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, y en los artículos 78 y 216 del Reglamento de dicha ley, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

Los edificios deberán implantarse en el terreno de manera que se integren en la morfología o topografía, sin realizar grandes transformaciones o alteraciones que puedan resultar negativas y, por lo tanto, con los movimientos de tierra estrictamente precisos para acomodar el edificio y ordenar, en su caso, la parcela.

Con carácter general, la escala, el volumen, la forma, los materiales de acabado y los colores, deberán ser sensibles al lugar.

En los núcleos rurales las edificaciones respetarán las características propias de la arquitectura tradicional del lugar. A tal fin, de acuerdo con las condiciones generales las nuevas construcciones deben integrarse adecuadamente en su entorno, en cuanto a posición, tamaño y diseño de las edificaciones, materiales, colores o cualquier otro trazo destacable propio del núcleo. En particular:

a) Las nuevas edificaciones evitarán modificar el perfil tradicional del núcleo, buscando una implantación en el terreno semejante a la de las edificaciones tradicionales.



b) Cuando fuese necesario un volumen superior al habitual en el entorno, se procurará descomponer la edificación en dos, o más, cuerpos de edificación, ajustados al volumen y a las características de las construcciones de la zona.

c) Otras características, como la geometría, materiales, colores y acabados de las fachadas, cubiertas, carpintería y otros elementos visibles serán respetuosos y procurarán una adecuada integración formal con las soluciones tradicionales de las edificaciones existentes.

CAPÍTULO X

Ordenanza de protección de suelo rústico

Sección 1ª. Ámbito de aplicación

Artículo 230. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará a los suelos que tengan la consideración de suelo rústico según lo establecido en la legislación urbanística.

Sección 2ª. Usos

Artículo 231. Usos

Las condiciones de uso son las que se regulan en el artículo 50 del Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre y su régimen el previsto en el artículo 51 de dicho reglamento.

Sección 3ª. Condiciones de la edificación

Artículo 232. Condiciones de la edificación

1. Resultarán de aplicación las establecidas en el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, aprobado por Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

2. Las construcciones habrán de adaptarse a la topografía y demás elementos de tipo físico como caminos, lomas, muros o vallados, vegetación, etc., que deben también conservarse. Se deberán componer de manera que las dimensiones, proporción y escala sean acordes a las construcciones del medio para evitar sobreexposiciones o la aparición de elementos focales que no guarden la debida armonización con el medio rústico. La adopción de otro criterio deberá ser debidamente justificada en el proyecto técnico.



3. Las construcciones se dispondrán de tal modo que se minimice la eliminación de elementos naturales o contruídos de interés, y se escogera la localización que ofrezca una mejor integración volumétrica y escénica con los dichos elementos. Se respetarán los ejemplares de arbolado autóctono existentes que no resulten incompatibles con la construcción.

4. La elección de materiales deberá ser justificada, procurando usar aquellos materiales de acabado en los que la textura y color se integren con los predominantes en el medio rústico.

5. Las cubiertas deberán adaptarse en su configuración básica a las existentes y predominantes de cada zona geográfica, en virtud de factores como la climatología, la tradición constructiva, la evolución de las técnicas constructivas, e incluso la búsqueda de la sostenibilidad ambiental.

6. Cuando una construcción se sitúe en las cercanías de núcleos de población, carreteras, Caminos de Santiago, rutas de senderismo, bienes del patrimonio cultural, o cualquier otro elemento o punto de interés paisajístico o de singular concentración de potenciales observadores, de forma que pudiera provocar un impacto negativo importante por su visibilidad, se asegurará su idónea integración paisajística.

Sección 4ª. Normas de protección y adaptación al ambiente

Artículo 233. Normas de protección y adaptación al ambiente

Las condiciones respecto de las normas y medidas de protección del suelo rústico para asegurar la conservación, protección y recuperación de los valores y potencialidades propios del medio rural, serán las contenidas en el Reglamento que desarrolla Ley del suelo de Galicia y en las normativas sectoriales en materia de medio ambiente, patrimonio cultural y natural y paisaje.

Asimismo tiempo se tomarán como referencia las guías de la colección Paisaje Gallego, en particular a Guía de buenas prácticas para la intervención en núcleos rurales, la Guía de caracterización e integración paisajística de vallados y la Guía de colores y materiales.

Las condiciones específicas, a mayores de las anteriores, podrán ser objeto de regulación en el seno de los planes básicos municipales, en función de las características de cada ayuntamiento.





CURSO/GUÍA PRÁCTICA URBANISMO DE GALICIA



Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?

PARTE PRIMERA.

Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Capítulo 1. Principios de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.

1. El plan básico municipal.
2. Legalización de edificaciones existentes.
3. Protección del suelo rústico.
4. Simplificación administrativa. Un único REGLAMENTO de planeamiento, gestión y disciplina urbanística.
5. Reparto de competencias entre Comunidad autónoma y ayuntamientos.
 - a. Aprobación directa del PGOM por municipio de más de 50.000 habitantes.
 - b. Mancomunidades de ayuntamientos.

Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación y la modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

TALLER DE TRABAJO

La Ley 3/2016, de 1 de marzo, de medidas en materia de proyectos públicos de urgencia o de excepcional interés.

TALLER DE TRABAJO

El Decreto 144/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento único de regulación integrada de actividades económicas y apertura de establecimientos.

Entidades de certificación de conformidad municipal.

Entidades de certificación de conformidad municipal

Capítulo 2. Estructura de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

1. Régimen urbanístico del suelo
 - a. Suelo urbano.
 - b. Suelo urbanizable.
 - c. Suelo rústico.
2. Planeamiento urbanístico.
 - a. Evaluación ambiental
 - b. Aprobación directa del PGOM por municipio de más de 50.000 habitantes.
 - c. El plan básico autonómico y los planes básicos municipales.
 - d. Planes parciales, los planes especiales, estudios de detalle y catálogos.
3. Normas de aplicación directa relativas a la adaptación al medio ambiente.
4. La gestión urbanística y los sistemas de actuación.

5. Equidistribución. Aprovechamiento tipo.
6. Patrimonios públicos del suelo.
7. Edificación forzosa y deber de conservación.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Disciplina urbanística.
10. Los convenios urbanísticos.
11. Plataforma Urbanística Digital de la Comunidad Autónoma.
12. Régimen transitorio y derogatorio.

TALLER DE TRABAJO

Aplicación del régimen transitorio a los municipios con planeamiento no adaptado y a los municipios sin planeamiento.

1. Derogación general.
2. Planeamiento no adaptado a la ley anterior.
3. Municipios sin planeamiento general. Régimen de licencias.
4. Explotaciones e instalaciones de apoyo a la actividad agropecuaria y forestal existentes ubicadas en suelo rústico.
5. Viviendas y asentamientos.

TALLER DE TRABAJO

La renuncia a regular el derecho de superficie en Galicia.

Capítulo 3. Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

1. Un reglamento que desarrolla, complementa e integra la Ley del suelo de Galicia (lei do solo).
2. Estructura del Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
 - a. Regulación de los órganos autonómicos con competencias urbanísticas.
 - b. Medioambiente: frena crecimientos urbanísticos desproporcionados.
 - c. Tipología del suelo. Núcleos rurales.
 - d. Instrumentos de ordenación urbanística.
 - e. Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia.
 - f. Junta de Compensación.
 - g. Órdenes de ejecución en materia de disciplina urbanística.
 - h. Licencias urbanísticas.
 - i. Registro Municipal de Solares.
 - j. Ruina urbanística.
 - k. Infracciones y sanciones urbanísticas.
 - l. Seguridad jurídica (amnistía urbanística) y rehabilitaciones.

Capítulo 4. Ordenación del territorio.

1. Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia.
 - a. Instrumentos de ordenación.

- Directrices de ordenación del territorio.
 - Planes territoriales integrados.
 - Programas coordinados de actuación.
 - Planes y proyectos sectoriales de incidencia supramunicipal.
 - Planes de ordenación del medio físico.
- b. Contenido de la ordenación del territorio.
c. Instrumentos de ordenación del territorio.
d. Contenido de las directrices.

2. Decreto 19/2011 de 10 de febrero por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio.

3. Litoral

Decreto 20/2011, de 10 de febrero de la Comunidad Autónoma de Galicia, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia.

4. Vivienda.

Ley 8/2012, de 29 de junio de 2012, de Vivienda de Galicia.
Decreto 29/2010, de 4 de marzo, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad de Galicia
Real Decreto-Ley 19/2012, de medidas urgentes de liberalización del comercio y determinados servicios
Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo

Capítulo 5. Instrumentos de ordenación del territorio.

1. Instrumentos de ordenación del territorio

2. Directrices de Ordenación del Territorio de Galicia. Decreto 19/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueban definitivamente las directrices de ordenación del territorio.

3. Planes territoriales integrados

4. Programas coordinados de actuación.

5. Planes y proyectos sectoriales.

6. Planes de ordenación del medio físico

TALLER DE TRABAJO.

Ordenación del territorio.

1. Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de ordenación del territorio de Galicia.

2. Instrumentos de planeamiento. Instrumentos de ordenación del territorio

Directrices de ordenación del territorio (DOT)
Planes territoriales integrados
Plan de Ordenación del Litoral
Programas coordinados de actuación
Planes y proyectos sectoriales
Planes de ordenación del medio físico

TALLER DE TRABAJO

Plan de Ordenación del Litoral de Galicia POL. Decreto 20/2011, de 10 de febrero, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Ordenación del Litoral de Galicia.

PARTE SEGUNDA

Planeamiento urbanístico y tipología del suelo.

Capítulo 6. Planeamiento urbanístico.

1. Evaluación ambiental estratégica de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
2. Plan básico autonómico.
3. Plan general de ordenación municipal.
4. Planes básicos municipales.
5. Planes parciales.
6. Planes especiales.
7. Estudios de detalle.
8. Los catálogos.

TALLER DE TRABAJO

Decreto 83/2018, de 26 de julio, por el que se aprueba el Plan básico autonómico de Galicia

TALLER DE TRABAJO

Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación y la modificación de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

1. La solución del urbanismo de Galicia a la declaración de nulidad del planeamiento urbanístico.

2. Reforma de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Disposición transitoria segunda Adaptación del planeamiento

3. Medidas provisionales de ordenación urbanística en la Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación.

Ámbito de aplicación.

Mantenimiento de la seguridad jurídica.

Protección del patrimonio cultural.

Procedimiento de aprobación del instrumento de planificación.

Iniciación del procedimiento de aprobación del instrumento de planificación urbanística que sustituye al instrumento anulado. Plazos para su tramitación y aprobación.

Estudio de la situación derivada de la anulación del instrumento de ordenación en cada ámbito que se pretenda ordenar provisionalmente.

Contenido del estudio.

Contenido y vigencia de la ordenación provisional.

Ordenación provisional en suelo clasificado como urbano y de núcleo rural en el instrumento anulado.

Ordenación provisional en ámbitos sujetos a desarrollo urbanístico.

Tramitación para la aprobación de la ordenación provisional.

TALLER DE TRABAJO

Documento ambiental estratégico conforme a la Ley 2/2016 de 10 de febrero, del Suelo de Galicia (art 75).

1. Introducción.
2. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
3. Objetivos de la planificación.
4. Alcance y contenido del plan propuesto y sus alternativas.
5. Desarrollo previsible del plan o programa.
6. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
7. Caracterización ambiental del territorio.

8. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
9. Identificación de los efectos ambientales.
10. Evaluación de los efectos ambientales.
11. Efectos sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
12. Medidas para prevenir, reducir y corregir efectos adversos.

TALLER DE TRABAJO

Agilización burocrática y rebaja de plazos en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.

- 1. Rebaja de plazos en la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística.**
- 2. Procedimiento de control ambiental.**
- 3. Planes básicos municipales.**
- 4. Transparencia y publicidad en el proceso de elaboración del planeamiento urbanístico.**

TALLER DE TRABAJO

Procedimiento para el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia

ORDEN de 10 de marzo de 2017 por la que se establecen los modelos normalizados de solicitudes para la inscripción, modificación y certificación de datos en el Registro de Planeamiento Urbanístico de Galicia, previstas en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

TALLER DE TRABAJO

Caso real de Proyecto de Ejecución de determinaciones correspondientes a un PERI. Plan especial de protección e rehabilitación

- Memoria.
- Estado actual y ámbito de la actuación.
- Objetivos y prioridades de la actuación.
- Justificación y descripción de la solución adoptada.
- Cumplimiento de la normativa urbanística.
- Estudio técnico.
- Movimientos de tierras.
- Red de comunicaciones.
- Estudio económico.
- Plan de control de calidad.
- Estudio geotécnico.
- Pliego de condiciones.

Capítulo 7. Tipología del suelo. Clasificación y categorización del suelo.

- 1. Clasificación del suelo.**
- 2. Suelo urbano.**
 - Suelo urbano consolidado
 - Suelo urbano no consolidado
- 3. Solares.**
- 4. Deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado.**
- 5. Deberes de los propietarios de suelo urbano no consolidado.**
- 6. Aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano.**
- 7. Suelo de núcleo rural**
- 8. Suelo urbanizable**

TALLER DE TRABAJO

El suelo rústico en la Ley 2/2016, de 10 de febrero del Suelo de Galicia.

- 1. Concepto de suelo rústico.**

2. Facultades y deberes de los propietarios en suelo rústico.

TALLER DE TRABAJO

Proceso de legalización de viviendas vinculadas a explotaciones agrícolas y régimen de las autorizaciones autonómicas en suelo rústico.

1. Autorizaciones en suelo rústico.

2. Procedimiento regularizador.

- Presentación de anteproyecto técnico al ayuntamiento.
- Exposición pública municipal del expediente.
- Informes o autorizaciones sectoriales preceptivos.
- Elevación de expediente a órgano urbanístico competente.
- Resolución de expediente por el órgano urbanístico competente.

3. Condiciones de edificación conforme al régimen de autorización.

TALLER DE TRABAJO

Régimen de las viviendas tradicionales.

PARTE TERCERA.

Ejecución del planeamiento.

Capítulo 8. Parcelaciones urbanísticas.

1. Queda prohibida en suelo rústico la realización de parcelaciones urbanísticas. División y segregación de fincas en suelo rústico.

2. Régimen de parcelaciones y divisiones de terrenos.

TALLER DE TRABAJO

Parcelaciones en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

- Parcelaciones urbanísticas
- División y segregación de fincas en suelo rústico
- Régimen de parcelaciones y divisiones de terrenos

TALLER DE TRABAJO

Caso práctico de parcelación en Galicia.

Capítulo 9. Reparcelación urbanística.

1. Sistema de cooperación.

2. Reglas generales para la equidistribución.

TALLER DE TRABAJO

La reparcelación remitida a la equidistribución en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

1. La reparcelación remitida a la equidistribución en el Reglamento.

2. Objeto de la equidistribución.

3. Formulación del proyecto de equidistribución.

4. Sujetos de los expedientes de equidistribución.

- a. Acreditación de titularidad y superficie.
- b. Bienes de dominio público.

5. Contenido del proyecto de equidistribución.

- a. Memoria.
- b. Parcelas.
- c. Valoraciones.
- d. Parcelas de resultado de carácter patrimonial
- e. Cuenta de liquidación provisional
- f. Planos
- g. Documentación complementaria.

6. Criterios del proyecto de equidistribución.

7. Excepción de terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento.

8. Excesos y defectos de adjudicación.

9. Derechos de realojo y retorno.

10. Procedimiento de aprobación

11. Inscripción registral del proyecto de equidistribución.

12. Efectos de la aprobación del instrumento de equidistribución.

13. Liquidación definitiva de la equidistribución.

TALLER DE TRABAJO.

Formularios específicos de equidistribución y reparcelación en Galicia.

Resolución/acuerdo de aprobación de propuesta de equidistribución formalizada por los propietarios afectados

Resolución por la que se somete a información pública propuesta de equidistribución formalizada por los propietarios afectados

Resolución/acuerdo por la que aprueba procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas

Resolución de alcaldía por la que se da audiencia a los interesados en procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas

Solicitud de particular referente al inicio de procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas

Acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación voluntaria

Acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación voluntaria

Resolución que ordena la información pública en reparcelación voluntaria

Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística

Acuerdo de aprobación inicial de un reajuste en la delimitación de polígonos de actuación urbanística en Galicia.

Acuerdo de aprobación definitiva de un reajuste en la delimitación de polígonos de actuación urbanística en Galicia.

Acuerdo de aprobación inicial de un instrumento de equidistribución en Galicia.

Acuerdo de aprobación definitiva de un instrumento de equidistribución en Galicia.

Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de urbanización en Galicia.

Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de urbanización en Galicia.

Capítulo 10. Juntas de compensación urbanística.

1. Constitución de la junta de compensación.

2. Incorporación de propietarios a la junta de compensación.

3. Proyecto de compensación.

4. Junta de compensación y transmisión de terrenos.

5. Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros

6. Sustitución del sistema de compensación.

TALLER DE TRABAJO

La junta de compensación en el urbanismo gallego.

1. Naturaleza administrativa.

2. Composición.

- a. Propietarios
- b. Único propietario
- c. Comunidad pro indiviso

3. Constitución

4. Estatutos

Nombre, domicilio, objeto y fines.

Órgano urbanístico bajo cuya tutela se actúe.

Duración.

Requisitos para la incorporación a la junta de los propietarios.

Órganos de gobierno y administración

Asamblea general

Consejo rector

Presidente

Secretario

Derechos y obligaciones de los miembros de la Junta.

Medios económicos y reglas para la exacción de aportaciones.

Aportaciones de terrenos y derechos

Cuotas

Aportaciones de las empresas urbanizadoras

Recursos contra los acuerdos de la Junta

Normas sobre disolución y liquidación.

Aprobación.

TALLER DE TRABAJO

La juntas de compensación en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Proyecto de estatutos y de bases de actuación

Iniciativa y superficie exigida

Contenido de los estatutos
Contenido de las bases de actuación
Aprobación inicial e información pública
Aprobación definitiva
Modelo general municipal de estatutos y de bases de actuación
Junta de compensación
Naturaleza y constitución
Habilitación a la junta de compensación para la expropiación u ocupación de parcelas
Ocupación de parcelas
Proyecto de compensación
Junta de compensación y transmisión de terrenos
Financiación de las obras de urbanización
Responsabilidad de la junta de compensación y obligaciones de sus miembros
Adopción e impugnación de los acuerdos de la junta de compensación
Sustitución del sistema de compensación
Disolución y liquidación

TALLER DE TRABAJO.

Las bases de actuación en el urbanismo gallego.

- 1. Concepto.**
- 2. Contenido.**
- 3. Aprobación**

TALLER DE TRABAJO.

El proyecto de compensación.

- 1. Definición.**
- 2. Efectos jurídicos.**
- 3. Efectos fiscales**
 - a. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados
 - b. Impuesto sobre el Valor Añadido
- 4. Responsabilidad de la junta de compensación.**

TALLER DE TRABAJO.

¿Cómo se ejecutan las obras de urbanización?

- 1. La ejecución de las obras de urbanización.**
- 2. Cesión de terrenos.**
 - a. Terrenos de cesión obligatoria.
 - b. Cesión de obras de urbanización instalaciones y dotaciones.
- 3. Régimen financiero.**

TALLER DE TRABAJO.

La sustitución del sistema de compensación.

Capítulo 11. Sistema de expropiación.

- 1. Sistema de expropiación.**

2. Sistema de concierto

TALLER DE TRABAJO

Convenios urbanísticos de expropiación en Galicia.

Capítulo 12. La limitada aproximación “SIENDO VOLUNTARIA” al agente urbanizador gallego.

PARTE CUARTA

Convenios urbanísticos en Galicia.

Capítulo 13. Convenios urbanísticos.

1. Objeto y naturaleza de los convenios urbanísticos.
2. Convenios urbanísticos de planeamiento.
3. Convenios urbanísticos para la ejecución del planeamiento.
4. Procedimiento.

TALLER DE TRABAJO

Convenios urbanísticos.

1. Convenios urbanísticos de planeamiento.
2. Convenios de planeamiento expresamente regulados.
3. Convenios de planeamiento no regulados expresamente.
4. Convenios urbanísticos de ejecución.
5. Convenios urbanísticos de expropiación.
6. Convenios urbanísticos entre administraciones públicas.

TALLER DE TRABAJO.

Aprobación de convenios urbanísticos.

PARTE QUINTA

Deber de conservación y ruina.

Capítulo 14. Deber de uso, conservación y rehabilitación.

1. El deber de conservación.
2. Las órdenes de ejecución.
3. Registro de Solares.
4. Venta forzosa

TALLER DE TRABAJO

Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en Galicia.

1. Remisión a la ley estatal y Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.
2. Plazos existen para la realización del IEE.
3. ¿Cómo se realiza el IEE?

4. El incumplimiento de la IEE.

5. Resolución de 19 de mayo de 2017 por la que se convocan para el año 2017 las subvenciones del Programa de apoyo a la implantación del informe de evaluación de los edificios del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

TALLER DE TRABAJO

Regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación.

1. El deber de edificar, rehabilitar y conservar.

2. Ejecución forzosa o subsidiaria por el ayuntamiento.

- a. Registro de solares.
- b. Órdenes de ejecución municipales.

TALLER DE TRABAJO

El agente edificador de Galicia.

Capítulo 15. Las entidades de conservación en Galicia.

1. Las entidades urbanísticas de conservación son entidades de derecho público.

2. Inscripción en el registro administrativo.

3. Las cuotas de conservación.

TALLER DE TRABAJO

Las Entidades urbanísticas colaboradoras en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Entidades urbanísticas colaboradoras

Naturaleza y personalidad jurídica

Constitución

La transmisión de la titularidad. Subrogación.

Responsabilidades de las entidades y obligaciones de sus miembros.

Adopción e impugnación de acuerdos

Disolución y liquidación

Capítulo 16. La ruina urbanística.

Declaración de ruina.

TALLER DE TRABAJO

Formularios específicos para la ruina en Galicia.

Adopción de medidas de seguridad por urgencia y peligro en la demora de la declaración de ruina en Galicia

Resolución por la que se requiere al interesado para la legalización de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a ella, en Galicia.

Resolución por la que se repercuten al interesado los costes generados por ejecución subsidiaria de una orden de ejecución, en Galicia.

Resolución de alcaldía por la que se procede a la imposición de multa coercitiva por incumplimiento de orden de ejecución en Galicia.

Resolución final de expediente de declaración de ruina en Galicia.

Resolución de adopción de medidas cautelares en supuestos de ruina física inminente en Galicia.

TALLER DE TRABAJO

Formulario de declaración de ruina (en gallego).

PARTE SEXTA

Licencias urbanísticas.

Capítulo 17. Licencias urbanísticas.

1. Actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo sujetos a licencia.
2. Licencias urbanísticas y comunicaciones previas
3. Procedimiento de otorgamiento de licencias.
4. Caducidad de las licencias.
5. Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas.

TALLER DE TRABAJO

Las licencias urbanísticas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Licencias urbanísticas y comunicaciones previas.

Procedimiento de otorgamiento de licencias.

Prelación de licencias y otros títulos administrativos.

Caducidad de las licencias.

Procedimiento para la tramitación de las comunicaciones previas.

Actos promovidos por las administraciones públicas.

TALLER DE TRABAJO

Las licencias urbanísticas en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

- Definición y objeto
- Régimen jurídico aplicable al otorgamiento de licencias
- Actos sujetos a licencia
- Procedimiento para el otorgamiento de licencias
- Competencia y determinaciones generales
- Solicitud
- Tramitación del procedimiento
- Supuestos específicos
- Prelación de licencias y otros títulos administrativos
- Resolución
- Licencias por fases o parciales

Caducidad de las licencias

TALLER DE TRABAJO

Licencias de primera ocupación parcial. Primera Ocupación Parcial de Edificios en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, del suelo de Galicia.

TALLER DE TRABAJO

Formulario de comunicación previa de actos del suelo o del subsuelo (en gallego).

PARTE SÉPTIMA

Disciplina urbanística y sanciones.

Capítulo 18. Inspección urbanística y régimen sancionador.

1. Inspección urbanística.
2. Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución.
3. Obras terminadas sin título habilitante
4. Suspensión y revisión de licencias.
5. Protección de la legalidad en el suelo rústico.
6. Infracciones y sanciones.

TALLER DE TRABAJO

La disciplina urbanística en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.

1. Regulación del régimen de edificación forzosa.
2. Deber de conservación.
3. Órdenes de ejecución. Ejecución forzosa o subsidiaria.
4. Inclusión del inmueble en el Registro de Solares.

TALLER DE TRABAJO

La disciplina urbanística en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Protección de la legalidad urbanística
Colaboración de las administraciones con la inspección urbanística
La inspección urbanística es la actividad que los órganos administrativos
Planes de inspección
Facultades del personal adscrito a la inspección urbanística
Actas de inspección
Protección de la legalidad urbanística
Medidas a adoptar
Obras y usos sin título habilitante en curso de ejecución
Obras terminadas sin título habilitante
Actuaciones previas
Procedimiento de reposición de la legalidad urbanística
Iniciación del procedimiento de reposición de la legalidad urbanística
Suspensión provisional de obras en curso de ejecución

Solicitud de informes, período de prueba y audiencia a la persona interesada
Fin del procedimiento
Ejecutividad de las órdenes de reposición
Ejecutividad y ejecución voluntaria
Ejecución forzosa
Suspensión y revisión de títulos administrativos habilitantes
Suspensión y revisión de licencias
Protección de la legalidad en zonas verdes, espacios libres, viarios, dotaciones y equipamientos públicos
Protección de la legalidad en el suelo rústico
Infracciones y sanciones
Definición de las infracciones urbanísticas
Tipificación de las infracciones urbanísticas
Plazos de prescripción
Personas responsables
Reglas para determinar la cuantía de las sanciones
Circunstancias agravantes y atenuantes de la responsabilidad
Sanciones accesorias

TALLER DE TRABAJO

Las edificaciones fuera de ordenación.

TALLER DE TRABAJO

Procedimiento sancionador y reposición de la legalidad antes de la conclusión del expediente sancionador.

TALLER DE TRABAJO

La inspección urbanística.

TALLER DE TRABAJO

Expedientes urbanísticos de Disciplina urbanística de Galicia.

Expediente Sancionador en materia de infracción urbanística
Expediente Sancionador en materia de infracción urbanística (Procedimiento simplificado)
Declaración de situación legal de ruina urbanística
Protección de la legalidad urbanística de obras o usos en curso de ejecución. Legalización de obras o usos compatibles
Protección de la legalidad urbanística en obras en curso de ejecución sin licencia (obras no legalizables)
Protección de la legalidad urbanística de obras terminadas legalizables. Legalización de obras o usos compatibles
Protección de la legalidad urbanística en obras terminadas ejecutadas sin licencia (obras no legalizables)

TALLER DE TRABAJO

Formularios específicos del régimen sancionador urbanístico gallego.

Escrito de alegaciones por el que se pone de manifiesto la prescripción de la acción de restauración en Galicia.

Resolución por la que se otorga audiencia al interesado antes de dictar orden de ejecución de obras.

Recurso de reposición frente a resolución que impone multa coercitiva.

Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de proporcionalidad.

Recurso de reposición frente a resolución sancionadora por vulneración del principio de tipicidad.

Resolución de alcaldía por la que se desestima recurso de reposición interpuesto frente a resolución sancionadora.

Resolución por la que se ordenan medidas de carácter provisional, en Galicia.

Resolución por la que se declara la caducidad del expediente sancionador en Galicia.

Escrito de alegaciones a la propuesta de resolución.

Escrito por el que el interesado recusa al instructor o al secretario designado para la tramitación del procedimiento sancionador.

Resolución de alcaldía por la que se acuerda la realización de actuaciones previas al procedimiento sancionador en Galicia.

Propuesta de resolución en Galicia.

Resolución de inicio de expediente sancionador en Galicia.

PARTE OCTAVA

Formularios.

A. REPARCELACIÓN FORZOSA

1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa

2. El procedimiento de reparcelación Forzosa

- a. Providencia de alcaldía
- b. Informe de secretaría
- c. Providencia de alcaldía
- d. Publicaciones.
- e. Notificaciones y certificaciones.
- f. Providencias.
- g. Resolución.
- h. Publicaciones.
- i. Informes Técnicos.

MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN.

1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación.

3. Notificación a los interesados.

4. Anuncio.

5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación.

6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas

7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados).

8. Incoación a iniciativa privada: Edicto

9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad

reparcelable

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3.
- d. Modelo 4.

10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación**12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación**

Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

13. Proyecto de Reparcelación

- Modelo 1
- Modelo 2.

14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo**15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.****16. Expediente de normalización de fincas****17. Apertura del trámite de información pública**

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2

18. Certificación del resultado del trámite de información pública**19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración**21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

22. Anuncio de aprobación inicial.**23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados****24. Certificación del resultado del trámite de información pública****25. Tramitación de las alegaciones.****26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.**28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación**

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria

30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación

31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

- a. Modelo 1
- b. Modelo 2
- c. Modelo 3
- d. Modelo 4

32. Anuncio de la aprobación definitiva.

- a. Anuncio de publicación
- b. Notificación a los interesados

33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación

34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva

35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación

36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización

37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación

- a. Formalización mediante escritura pública
- b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad
- c. Protocolización mediante acta notarial
- d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad

38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita

39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación

40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación

41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad

42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.

43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua

44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) .

45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.

B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

1. Expediente administrativo del proyecto de compensación

- a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.
- b. Escrito del propietario único
- c. Actuación municipal
- d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.

- e. Información pública y notificación a los propietarios.
- f. Adhesión a la Junta de Compensación.
- g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.
- h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta
- i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación
- j. Informe técnico
- k. Informe jurídico
- l. Aprobación inicial.
- m. Información pública y audiencia de los propietarios
- n. Aprobación definitiva
- ñ. Supuestos especiales.

2. Proyecto de Compensación.

- a. Formulario de Proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO .

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN

- b. Modelo 2.

Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos

Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo

Parcelas resultantes

Gastos de urbanización. Estimación del coste.

Cuenta de liquidación provisional

- c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación

I.- BASES LEGALES

II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA

III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES

IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO

V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE

VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES

VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS

VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN

X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO

XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA

XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO

XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL

d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación

COMENTARIOS PRÁCTICOS.

JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.

3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.

4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación

5. Estatutos de la junta de compensación.

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.

Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines

Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes

Título III. De los Órganos de Gobierno

6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).

- a. Modelo 1.
- b. Modelo 2.
- c. Modelo 3 (con urbanizador).

7. La inscripción registral de la junta.

- a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación
- b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.
- c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.

8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación

9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento

10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización

ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.

- A) Formulación del proyecto de compensación.
- B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.
- C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.
- D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.
- E) Informe de los servicios técnicos municipales.
- F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-
- I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.

EXPONE

C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.

- 1. Estatutos de la Entidad de Conservación
- 2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad
- 3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.
- 5. Información pública: Anuncio.
- 6. Certificación del secretario
- 7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)
- 8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)
- 9. Notificaciones a interesados.
- 10. Anuncio público.
- 11. La asamblea constituyente
- 12. Adhesión a la entidad
- 13. Acta de constitución
- 14. Escritura de constitución.
- 14. Ratificación de la constitución de la entidad
- 15. Acuerdo de disolución de la entidad
- 16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente
- 17. Requerimiento de las cesiones obligatorias

D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA

- 1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación.
- 2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios
- 3. Dictamen jurídico.
- 4. Aprobación inicial.
- 5. Anuncios.

6. Aprobación definitiva.

7. Requisitos administrativos.

E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio

2. Descripción del bien expropiado

3. Descripción de un edificio expropiado

4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración

5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado

6. Hoja de aprecio de la administración

7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración.

8. Requerimiento para llegar al común acuerdo

9. Propuesta de adquisición

10. Diligencia de no aceptación de la propuesta

11. Modelo de convenio

FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES.

F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.

1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.

2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.

3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.

4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.

5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.

6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización

7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.

8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.

9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.

10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.

11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación

12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial

13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.

14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria

15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU

16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU

17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.

18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.

19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.

G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS

1. Providencia de alcaldía

2. Informe de secretaría

3. Textos preliminares y diligencias.

4. Publicidad.

5. Alegaciones.

6. Informes técnicos.

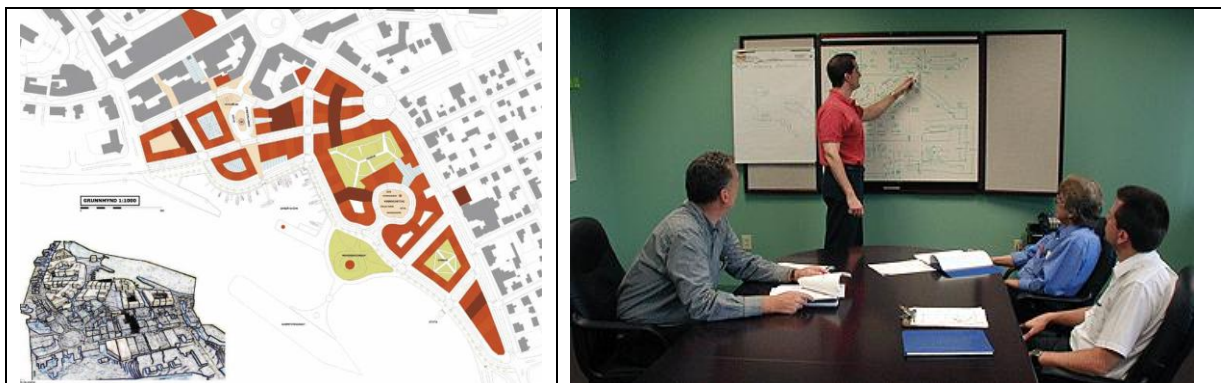
7. Textos finales de convenios. Modelo.

8. Diligencias finales.

9. Informes y dictámenes.

10. Acuerdo plenario.

¿QUÉ APRENDERÁ?



- La Ley 2/2016, del suelo de Galicia y su Reglamento (Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia).
- Ley 10/1995, de 23 de noviembre, de Ordenación del Territorio de Galicia. Instrumentos de ordenación. Directrices de ordenación del territorio. Planes territoriales integrados.
- Clases de suelo. Suelo urbano. Suelo urbanizable. Suelo de núcleo rural. Suelo rústico.
- Los planes generales
- El planeamiento de desarrollo en la Ley 2/2016
- La gestión del planeamiento. Reglas generales de equidistribución. Áreas de reparto. Aprovechamiento tipo. Polígonos de ejecución. Ejecución del planeamiento. Parcelaciones urbanísticas. Reparcelación urbanística.
- Actuaciones asistemáticas. Estudios de detalle.
- La junta de compensación en el urbanismo gallego.
- Convenios urbanísticos en Galicia. Convenios urbanísticos de expropiación en Galicia.
- El agente urbanizador gallego.
- Las licencias urbanísticas en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Caducidad de licencias. Revisión y nulidad de licencias. Acción pública.
- El deber de conservación y ruina. Regulación del régimen de edificación forzosa y del deber de conservación. Ordenes de ejecución. Fuera de ordenación. Informe de Evaluación de Edificios (IEE) en Galicia.
- La disciplina urbanística en la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.
- La inspección urbanística en Galicia.

PARTE PRIMERA.

Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

Capítulo 1. Principios de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. Lei do solo.

